

Berlin

# Stilvolles Einfamilienhaus mit sonnigen Aussichten auf idyllischem Grundstück im Süden Berlin

Objektnummer: 25423008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 419 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25423008                  |
| Wohnfläche   | ca. 135 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1992                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 699.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 85 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 111.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2014           |



Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00



Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/berlin-neukoelln](http://www.von-poll.com/berlin-neukoelln)

Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Ein erster Eindruck

Stilvolles Einfamilienhaus mit sonnigen Aussichten auf idyllisch und liebevoll angelegtem Grundstück im Süden von Berlin - liebevolles zu Hause sucht neue Eigentümer. Zum Verkauf steht ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von 220 m<sup>2</sup>, welches 1992 in Fertighaus Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die stilvoll verlinkerte Immobilie steht auf einem ca. 419 m<sup>2</sup> großem gut geschnittenem Grundstück in zweiter Reihe. Neben der Immobilie befindet sich eine Garage die Platz für ein Fahrzeug bietet.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> bietet insgesamt vier Zimmer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer sowie zwei Hobbyräume im Kellergeschoss. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden belegt.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in einen offenen Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche mit offenem Übergang in den Ess- und Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse. Eine große Besonderheit ist der stilvolle Kamin im Wohnbereich, der eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Über das offen gestaltete Treppenhaus erreicht man das Ober- beziehungsweise Dachgeschoss. Dieser Teil der Immobilie unterteilt sich in Flur, Zimmer eins, Zimmer zwei, Zimmer drei und Badezimmer mit Eckbadewanne und separate Dusche. Ein weiteres Highlight ist der Balkon von Zimmer zwei. Über eine Dachluke erreicht man den Spitzboden. Hier steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Das Untergeschoss ist über das offene Treppenhaus vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Vom Flur erreicht man zwei Hobbyräume, wovon einer als Wohn- und Gästebereich ausgebaut wurde. Ein weiterer Raum ist als Wäscheraum ausgestattet und verfügt über einen separaten Gartenzugang. Der vierte Raum dient als Hausanschluss- und Heizungsraum.

Der Garten ist liebevoll und grün angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien.

Weitere Einzelheiten, Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.



Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- Grundstück ruhig gelegen in zweiter Reihe
- moderne Zaunanlage
- liebevoll Bepflanzung zu anderen Anwohnern
- Zuwege und Einfahrt gepflastert
- Einzelgarage neben der Immobilie
- große Sonnen-Terrasse
- lichtdurchfluteter Eingangsbereich
- Einbauküche
- Gäste-WC
- offenes Wohn- und Esszimmer
- stillvoller Kamin
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer im Dachgeschoss
- Badezimmer im Dachgeschoss mit Badewanne und separater Dusche
- Schlafzimmer mit Balkon
- Hobbyraumnutzung im Kellergeschoss

Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE:

Rudow ist der südlichste Ortsteil des Bezirks Neukölln. Er grenzt im Norden an die Ortsteile Britz und Baumschulenweg, im Westen an Buckow und Gropiusstadt, im Osten an Johannisthal und Altglienicke sowie im Süden an die in Brandenburg liegenden Orte Schönefeld, Waßmannsdorf und Großziethen an.

### LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Im Nordosten und Osten wird Rudow von der Bundesautobahn 113 begrenzt. Die optimale Verkehrsanbindung zum neuen Flughafen BER macht Rudow als Wohngebiet zusätzlich sehr attraktiv. Der gleichnamige Bahnhof mit der U-Bahn-Linie U7 verbindet Anwohner mit ganz Berlin. Die Expressbuslinie X7 setzt die vorzügliche Anbindung ohne Zwischenhalt zum Flughafen fort.

Rudow ist bekannt für sein sportliches Engagement, so zählt der TSV Rudow 1888 zu einem der größten Sportvereine in Berlin. Das Hauptaugenmerk des Vereins ist die Jugendarbeit. Es gibt auch weitere Vereine im Reitsport und Sportschützen Bereich. In Rudow gibt es über sieben Parkanlagen, unter anderem Rudower Fließ, die Rudower Höhe und auch der Dörferblick. Zu den Sehenswürdigkeiten zählt die die Dorfkirche Rudow aus dem 13. Jahrhundert.

### INFRASTRUKTUR:

Das Umfeld ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit herrlich angelegten Grünanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Ärztehäuser, Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### SCHULEN:

In Rudow befinden sich unter anderem fünf Grundschulen, eine Oberschule, ein Gymnasium und eine Musikschule. Im Umfeld der Immobilie befinden sich 7 Kindergärten und Tagesbetreuungsstätten.

**Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 111.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG:



Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 25423008 - 12357 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

---

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: [friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)