

Berlin

Vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten auf sonnigem Grundstück in den besten Lagen im Süden Berlins

Objektnummer: 23423030



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 822 m²

Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

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

Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

Auf einen Blick

| | |
|---------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 23423030 |
| Wohnfläche | ca. 110 m ² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1952 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

| | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis | 599.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2002 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 70 m ² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | OEL | Endenergiebedarf | 300.70 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 23.08.2032 | Energie-Effizienzklasse | H |
| Befuerung | Öl | | |

Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

Ein erster Eindruck

Umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten auf sonnigem Grundstück in der besten Lage im Süden von Berlin-Rudow - Zum Verkauf steht ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 180 m², welches 1952 in massiver Bauweise errichtet wurde. An der Immobilie befindet sich eine massive Tiefgarage und auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein massiver Nebengelass. Das in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow gelegene 822 m² große Grundstück besticht durch seinen optimalen Schnitt und lässt vielseitige Nutzungskonzepte zu. Die Wohn- / Nutzfläche von ca. 180 m² verteilt sich auf zweieinhalb Etagen und bietet insgesamt sechs Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt. Die Wohnfläche von 110 m² befindet sich im Erd- und Dachgeschoss. Von der Veranda mit Zugang zum zentralen Flur unterteilt sich das Erdgeschoss in Schlafzimmer eins, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer zwei, Küche mit Zugang zur Speisekammer und Badezimmer. Über das Treppenhaus gelangt man ins Dachgeschoss. Hier befinden sich drei weitere Schlafzimmer. Der Flur verfügt über eine Abstellnische und die Dachluke zum Spitzboden mit weiteren Abstellmöglichkeiten. Das Kellergeschoss unterteilt sich vom Flur in Kellerraum eins (Vorratsraum), Kellerraum zwei (Werkstatt), Kellerraum drei (Öllager) und Kellerraum vier (Heizungsraum) mit Zugang zum Garten. Im Garten befindet sich neben einer massiv errichteten Tiefgarage eine zusätzliche Einfahrt die als Stellfläche für weitere Fahrzeuge genutzt werden kann. Das Nebengelass bietet Fläche für Gartengeräte. Das Grundstück ist optimal geschnitten um eine Erweiterungsbebauung oder eine zusätzliche Bebauung durchzuführen, die sich ins freundliche Nachbarschaftsbild einfügt. Finden Sie hier Ihr neues zu Hause für die ganze Familie und lassen Sie Ihr Eigentümer-Herz mit viel Charme und Freude durch diese vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten erfüllen. Weitere Einzelheiten zur Immobilie, Bilder, Grundrisse und einen Termin zur Besichtigung erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 23423030 - 12355 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:

- solide Zaunanlage
- Natursteinwege Zugang zum Haus
- grün angelegter Garten
- massive Tiefgarage
- zweite Einfahrt als PKW-Stellfläche
- massives Nebengelass
- Terrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung
- Kellergeschoss mit separatem Gartenzugang
- zusätzliche Bebauung möglich
- Zufahrt für eine zusätzliche Bebauung bereits vorhanden

Objektnummer: 23423030 - 12355 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: 23423030 - 12355 Berlin

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 300.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 23423030 - 12355 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlin – Neukölln
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com