

Berlin

# Zentral und Ruhig gelegen in Berlin Rudow - Diamant auf großem Grundstück wartet auf Feinschliff

Objektnummer: 23423010



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

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 989 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

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

Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

## Auf einen Blick

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Objektnummer  | 23423010                      |
| Wohnfläche    | ca. 180 m²                    |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung             |
| Zimmer        | 6                             |
| Schlafzimmer  | 4                             |
| Badezimmer    | 3                             |
| Baujahr       | 1966                          |
| Stellplatz    | 3 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 699.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1995                                                                      |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 155 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 23.03.2033     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 305.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 23423010 - 12355 Berlin

## Ein erster Eindruck

Zentral und Ruhig gelegen in Berlin Rudow - Diamant auf großem Grundstück wartet auf Feinschliff - Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, welches 1966 in leichtbauweise errichtet und im Jahr 1976 durch einen massiven vollverklinkerten Anbau erweitert wurde. Das Gebäude verfügt insgesamt über eine Wohn-/ Nutzfläche von 335 m<sup>2</sup>. Beide Gebäudeteile sind vollunterkellert. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigem Zustand und bietet für die Modernisierung oder für einen Neubau großes Potential. Das Objekt steht auf einem 989 m<sup>2</sup> großen Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow. Abgerundet wird diese Immobilie durch eine massive Tiefgarage auf der sich eine nach Westen ausgerichtete große Terrasse befindet. Die Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> bietet insgesamt sechs Zimmer, vier davon können unter anderem als Schlafzimmer genutzt werden. Die Böden sind mit Fliesen, Teppichboden und Laminat belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Eingangsbereich in Flur, Küche mit einem Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer eins, Schlafzimmer zwei, Schlafzimmer drei, Badezimmer mit Dusche, Gäste-WC, Esszimmer mit offenem Übergang zur Küche und zum Wohnzimmer, sowie einem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Vom Wohnzimmer gelangt man in das zweite Geschoss des Anbaus. Hier steht eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung. Das Kellergeschoss unterteilt sich in Flur, Waschraum mit Waschmaschine und WC, Arbeitszimmer, Übergangsraum als Vorratslager zur Tiefgarage, Gästezimmer und großzügigem Hobbyraum mit Billardtisch und Bar. Die Heizungsanlage befindet sich in einem separaten Kellerbereich, der über einen Eingang neben der Tiefgarage erreicht werden kann. Der Garten ist praktisch angelegt und naturbelassen eingefriedet. Eine größere Rasenfläche auf dem hinteren Bereich des Grundstücks bietet genug Platz für viele Freizeitaktivitäten. Im Garten befinden sich außerdem ein urig eingewachsenes Gartenhäuschen. Das Umfeld um die Immobilie ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Zahlreiche Grünflächen im Wohngebiet schaffen naturverbundene Wohnqualität. Lebensmittelgeschäfte und Läden für den täglichen Bedarf sowie der U-Bahnhof Rudow sind fußläufig erreichbar und schaffen eine optimale Wohnlage im Süden von Berlin. Der Flughafen BER befindet sich nur wenige Kilometer entfernt und verbindet dieses Wohnareal mit dem Rest der Welt. Das Grundstück bietet eine Vielzahl von Entwicklungsmöglichkeiten. Sowohl eine Modernisierung des Einfamilienhauses ist möglich, als auch eine Aufteilung in zwei separate Grundstücke für Neubauprojekte. Die GRZ beträgt 0,2 und GFZ 0,4, weitere Einzelheiten zur Flächennutzung und Bebauung erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 23423010 - 12355 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- solide Zaunanlage
- Terrasse (West-Ausrichtung)
- Zuwege aus Natursteinplatten
- große Tiefgarage
- zusätzliche PKW-Stellflächen auf dem Grundstück
- separater Gartenzugang vom Wohnzimmer
- vier unterschiedliche Badezimmer / WC's
- großes Entwicklungspotential
- Einbauküche
- Inventar kann nach individueller Absprache übernommen werden
- urig eingewachsenes Gartenhäusschen
- Rollläden teilweise elektrisch
- Ölzentralheizung mit 5000 Liter Erdöltank
- beheizter Billardtisch
- Bar mit Wasseranschlüssen im Hobbyraum
- Blüthner-Flügel im Wohnzimmer

Objektnummer: 23423010 - 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, Ärzthäuser, 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: 23423010 - 12355 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 305.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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 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: 23423010 - 12355 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 Berlin – Neukölln

E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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