

**Berlin**

# Sonnig gelegener Grundstücks-Rohdiamant mit massivem Einfamilienhaus im beliebten Berlin Rudow

**Objektnummer: 26423017**



**KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 748 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26423017 - 12355 Berlin**

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

**Objektnummer: 26423017 - 12355 Berlin**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26423017                  |
| Wohnfläche   | ca. 95 m <sup>2</sup>     |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 3.5                       |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1934                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 539.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1989                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

**Objektnummer: 26423017 - 12355 Berlin**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 15.07.2036 |
| Befeuerung                 | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 422.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1989           |

Objektnummer: 26423017 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423017 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423017 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423017 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423017 - 12355 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: 26423017 - 12355 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: 26423017 - 12355 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Sonnig gelegener Grundstücks-Rohdiamant mit massivem Einfamilienhaus im beliebten Berlin Rudow - Verkauft wird ein teilunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, welches 1934 in massiver Bauweise errichtet und 1962 erweitert wurde. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 748 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin Rudow. Auf dem hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine Garage sowie ein Gartenhaus für Gartengeräte.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet insgesamt 3,5 Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt.

Das Einfamilienhaus unterteilt sich in Eingangsbereich, Esszimmer, Gästezimmer, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Flur mit Zugang zum Badezimmer, halbes Übergangszimmer als Büro, Schlafzimmer zwei und Flur mit separatem Hauseingang.

Über eine Dachluke gelangt man in das Dachgeschoss. Die Fläche hier ist derzeit als Abstellfläche genutzt, kann aber auch in Zukunft wohnwirtschaftlich ausgebaut werden.

Der Kellerraum als Heizung- und Hausanschlussraum ist über einen Zugang vom Garten zu erreichen.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Bei Erwerb sollte daher eine umfassende Modernisierung oder ein Neubau geplant werden. Auf dem Grundstück kann nach aktuellem Bebauungsplan auch ein neues Haus entstehen mit zweieinhalb Geschossen und zusätzlichem Kellergeschoss. Über genauere Einzelheiten informieren wir Sie gern auf Anfrage.

Eine sehr familienfreundliche Wohngegend in gefragter Lage verbindet sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleine Restaurants, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Umgebung. Genießen Sie zukünftig Ihren Feierabend in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

**Objektnummer: 26423017 - 12355 Berlin**

## **Ausstattung und Details**

### **AUSSTATTUNG:**

- gefragte familienfreundliche Wohnlage
- sonniges Grundstück
- gleichmäßiger Grundstücksschnitt
- zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten
- massives Haus
- Küche mit elektrischen Geräten
- teil unterkellert
- teilweise elektrische Rollläden
- Terrasse am Haus
- Garage und Gartenhaus

**Objektnummer: 26423017 - 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.

### **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.

**Objektnummer: 26423017 - 12355 Berlin**

## Weitere Informationen

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: 26423017 - 12355 Berlin**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Kusche**

---

**Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 66 52 70 00**  
**E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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