

Berlin

# Gepflegte barrierefreie Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten und großer sonnenverwöhnter Terrasse

Objektnummer: 26423015



**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26423015 - 12355 Berlin**

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

**Objektnummer: 26423015 - 12355 Berlin**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26423015</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>349.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>		

Objektnummer: 26423015 - 12355 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.07.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26423015 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423015 - 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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26423015 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26423015 - 12355 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Traumhaft sonnige Aussichten im Süden von Berlin-Rudow in gepflegtem Wohnumfeld - Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte barrierefreie ca. 75 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten und großer sonnenverwöhnter Terrasse. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer grün angelegten verkehrsrhigen Seitenstraße in südlicher Lage des Ortsteils Berlin-Rudow. Das Gebäude, welches 1998 in massiver Bauweise errichtet wurde ist optisch ansprechend und in einem guten Zustand. Der Innenhof ist einladend grün und naturverbunden angelegt und bietet Platz für erholsame Stunden im Freien. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist ein eigener Tiefgaragenstellplatz, dieser direkt vom Flur vor der Wohnung über einen Fahrstuhl zu erreichen.

Die Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt drei Zimmern und eigener Terrasse. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen belegt. Die Immobilie wird mit eingebauter Küche verkauft.

Die Wohnung unterteilt sich vom Flur beziehungsweise Eingangsbereich in Zimmer eins mit Zugang zum Garten und zur Terrasse, Zimmer zwei (Wohn- und Esszimmer) mit Zugang zur zum Garten und zur Terrasse, Badezimmer mit Badewanne, Küche und abschließend Zimmer drei (Schlafzimmer). Die Terrasse und der eigene Garten sind sonnenverwöhnt nach Süd-Westen ausgerichtet.

Im Kellergeschoss befindet sich neben einem zur Wohnung gehörenden Abstellraum auch ein eigener Tiefgaragenstellplatz der zur Wohnung gehört. Durch den barrierefreien Zugang zum Fahrstuhl bietet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebiet rund um die Wohnung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein und bietet vor allem im Sommer Raum für erholsame Stunden im Grünen. Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung. Kleine Läden und Lebensmittelgeschäfte, sowie eine optimale Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel runden diese Immobilie ab.

Weitere Details und Einzelheiten zur Wohnung, Grundrisse und Besichtigungstermine erhalten Sie auf Anfrage.

**Objektnummer: 26423015 - 12355 Berlin**

## **Ausstattung und Details**

### **AUSSTATTUNG:**

- **Wohnen im Familienfreundlichen Berlin Rudow**
- **klare Raumaufteilung**
- **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**
- **gepflegte grün angelegte Außenanlage**
- **barrierefrei**
- **Fahrstuhl**
- **eigene Tiefgarage**
- **Terrasse mit Süd-West Ausrichtung**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Abstellraum im Kellergeschoss**
- **elektrische Fensterrollläden**
- **bezugsfertig**

**Objektnummer: 26423015 - 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: 26423015 - 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: 26423015 - 12355 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)**