

Berlin

# Familienfreundliche Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow mitten im Blumenviertel

Objektnummer: 26423007



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

**KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 761 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26423007 - 12357 Berlin**

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

Objektnummer: 26423007 - 12357 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	26423007	Kaufpreis	625.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1936/1973	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26423007 - 12357 Berlin**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	142.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26423007 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423007 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423007 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423007 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423007 - 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: 26423007 - 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

**Objektnummer: 26423007 - 12357 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Familienfreundliche Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow mitten im Blumenviertel wartet auf neue Eigentümer - Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von 215 m<sup>2</sup>, welches ursprünglich 1936 in massiver Bauweise errichtet und 1973 umfassend erweitert und umgebaut wurde. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 761 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich ruhig gelegen in zweiter Reihe. Auf dem Grundstück befindet sich eine Stellfläche sowie eine Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> bietet insgesamt drei Zimmer, zwei davon sind als Schlafzimmer nutzbar. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt. Die Heizungsanlage sowie die Wasseranschlüsse befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss.

Das Erdgeschoss unterteilt sich vom großzügigen Eingangsbereich mit Sitzgelegenheit und Garderobe in Flur mit Treppenhaus, Gäste-WC mit Dusche, Küche, offenem Wohn-/ Essbereich mit Kamin und Zugang zum Schlafzimmer im Erdgeschoss mit Blick in den grün angelegten Garten. Über das Treppenhaus gelangt man in das Dach - und Kellergeschoss.

Das Dachgeschoss unterteilt sich vom Flur in Badezimmer mit Badewanne und großzügigem Schlafzimmer. Im Keller befinden sich drei weitere Räume sowie ein Hausanschlussraum mit Heizungsanlage.

Der Garten ist grün und naturverbunden angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen

natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Ein Gartenhäuschen bietet Platz für Gartengeräte.

Ruhe und Abgeschlossenheit verbinden sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius-Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

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

**Objektnummer: 26423007 - 12357 Berlin**

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- Wohnen und leben im Blumenviertel
- sehr gute Anbindung zum Öffentlichen Nahverkehr
- ruhige familiäre Wohnlage
- sehr gute Bausubstanz
- gepflasterter Einfahrt und Zuwege
- Garage auf dem Grundstück
- Eingangsbereich mit Sitzecke
- Gäste-Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- ausgebauter Hobbyraum im Kellergeschoss möglich
- offenes Wohn- / Esszimmer
- Kamin im Wohnbereich
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche

**Objektnummer: 26423007 - 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.

### 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 zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

**Objektnummer: 26423007 - 12357 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: 26423007 - 12357 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)