

Berlin

Einfamilienhaus mit Pool in Berlin Rudow - Diamant im Blumenviertel wartet auf neuen Schliff

Objektnummer: 23423039



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 584 m²

Objektnummer: 23423039 - 12357 Berlin

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

Objektnummer: 23423039 - 12357 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	23423039
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1930

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1981
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23423039 - 12357 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	07.12.2033
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	328.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23423039 - 12357 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423039 - 12357 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423039 - 12357 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423039 - 12357 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423039 - 12357 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

Objektnummer: 23423039 - 12357 Berlin

Ein erster Eindruck

Endlich ankommen im Blumenviertel in Berlin Rudow - Diamant wartet auf neuen Schliff - Zum Verkauf steht ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 170 m², welches 1930 errichtet wurde. Das Haus ist in einem sanierungsbedürftigem Zustand und bietet für die Modernisierung eine solide sowie massive Bausubstanz. Die Immobilie steht auf einem ca. 564 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin Rudow. Zusätzlich steht auf dem Grundstück eine massive Garage und ein großer Pool bereit. Die Wohnfläche von ca. 100 m² bietet insgesamt fünf Zimmer, vier davon können als Schlafzimmer genutzt werden. Die Böden sind mit Fliesen, Teppichboden und Laminat belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Eingangsbereich in Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, Küche, Badezimmer, Zimmer eins, Zimmer zwei, Zimmer drei mit Zugang zum eigenen Badezimmer. Das Dachgeschoss unterteilt sich in Flur, Zimmer eins und Zimmer zwei. Den Kellerbereich erreicht man über einen separaten außen liegenden Eingang. Hier sich weitere Räume zur Lagerung sowie die Ölzentralheizung und ein Lagerraum für die Öltanks. Der Garten ist praktisch angelegt und naturbelassen eingefriedet. Ein grüner Teppich aus Rasen bildet genug Platz für viele Freizeitaktivitäten. Im Garten befinden sich außerdem ein massiver Pool und eine Garage. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Das Umfeld um die Immobilie ist geprägt von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. Zahlreiche Grünflächen im Wohngebiet schaffen naturverbundene Wohnqualität. Lebensmittelgeschäft und Läden für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar und schaffen eine optimale Wohnlage im Süden von Berlin. Das Grundstück bietet eine Vielzahl von Entwicklungsmöglichkeiten. Sowohl eine Modernisierung des Hauses ist möglich, als auch eine Neuplanung für ein neues Wohnprojekt Erste Einzelheiten zur Flächennutzung und Bebauung erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 23423039 - 12357 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:

- ruhige Anwohnerstraße
- solide Zaunanlage
- Terrasse (Süd-Ausrichtung)
- Pool
- Zuwege aus Natursteinplatten
- massive Garage
- voll unterkellert
- großes Entwicklungspotential
- Haus in renovierungsbedürftigem Zustand

Objektnummer: 23423039 - 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 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: 23423039 - 12357 Berlin

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 328.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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: 23423039 - 12357 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