

Berlin

# Sonniges Grundstück im Blumenviertel mit Einfamilienhaus und großzügigen Bebauungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25423010



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

KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 840 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25423010 - 12357 Berlin

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

Objektnummer: 25423010 - 12357 Berlin

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25423010    |
| Wohnfläche   | ca. 135 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 4.5         |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1937        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 679.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 30 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25423010 - 12357 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 231.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1991           |



Objektnummer: 25423010 - 12357 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25423010 - 12357 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25423010 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423010 - 12357 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25423010 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423010 - 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: 25423010 - 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](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: 25423010 - 12357 Berlin

## Ein erster Eindruck

Sonniges Grundstück in Berlin Rudow im Blumenviertel mit massivem Einfamilienhaus und großzügigen Bebauungsmöglichkeiten - Zum Verkauf steht ein teil unterkellertes Haus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>, welches ca. 1937 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus wurde 2015 saniert und ist in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 840 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Carport ein Gartenhaus und ein massiver Nebengelass.

Die Wohn-/ Nutzfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> bietet insgesamt viereinhalb Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen belegt. Die Nutzfläche verteilt sich auf zwei kleine Kellerräume und das Nebengelass am Haus.

Die Wohnflächen unterteilen sich vom Eingangsbereich beziehungsweise Flur mit Haustechnikraum in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Küche mit angrenzendem Esszimmer. Über eine Bodenklappe erreicht man einen der beiden Kellerräume.

Der zweite Kellerraum wird separat über eine Treppe beim Badezimmer erreicht.

Über die Treppe erreicht man das Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer.

Der Garten ist praktisch grün angelegt und bietet viel Platz für zahlreiche Freizeitaktivitäten. Aufgrund der Größe und des Schnitts des Grundstück lassen sich vielfältige Neubauprojekte auf dem Grundstück realisieren.

Ruhe und Abgeschiedenheit verbinden sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, 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 Ein/- und Mehrfamilienhäusern.

Weitere Einzelheiten zur Immobilie, Bilder und die Lage erhalten Sie auf Anfrage, melden Sie sich gern.

Objektnummer: 25423010 - 12357 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- gepflegtes Wohnumfeld
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung
- großes sonniges Grundstück
- Carport au dem Grundstück
- vielseitige Bebauungsmöglichkeiten
- solide Zaunanlage
- geplasterte Zufahrt und Zuwege
- separater Kellerzugang von außen
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- 2015 Sanierung der Immobilie
- Gartenpavillon mit Sitzmöglichkeiten
- geflieste Terrasse hinter dem Haus
- massive Garage und Nebengelass am Haus
- Rollläden an den Fenstern



Objektnummer: 25423010 - 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.

Objektnummer: 25423010 - 12357 Berlin

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 231.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

### 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: 25423010 - 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)