

Berlin / Rudow

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in beliebter Lage von Rudow - top gepflegt und bezugsbereit!

Objektnummer: 25423025



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

**KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

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

Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Auf einen Blick

Objektnummer	25423025	Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2005		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	03.11.2035	Endenergieverbrauch	115.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Die Immobilie



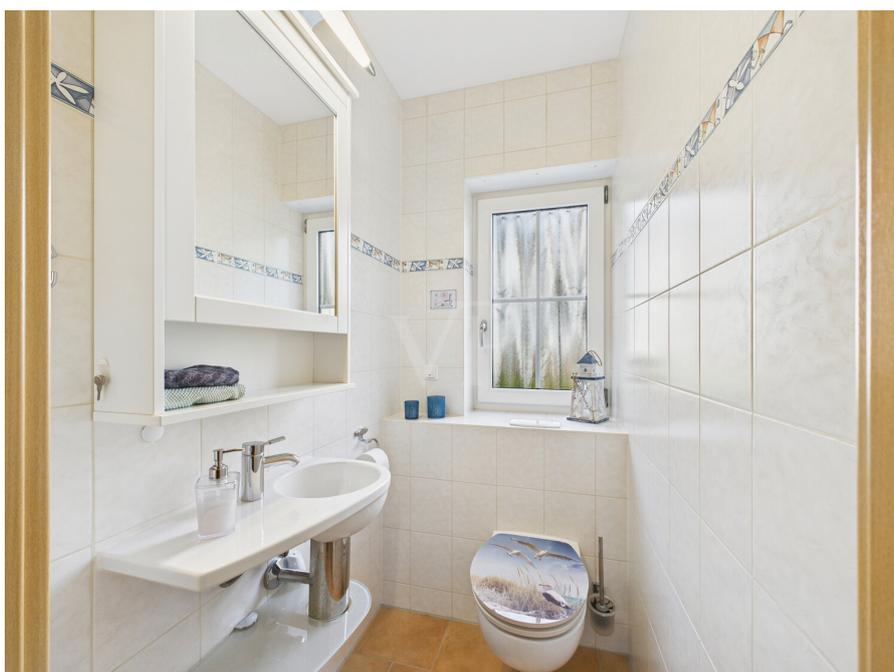
Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem Hammergrundstück in privater Lage und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit modernem Komfort. Die ruhige Lage verspricht eine angenehme Wohnatmosphäre, während das nicht einsehbare Grundstück Privatsphäre garantiert. Das Haus wurde im Jahr 2005 von der renommierten Baufirma Lechner Massivhaus errichtet. Die Bauweise erfolgte in massiver Fertigteilkonstruktion aus Beton, wodurch eine besonders hohe Maßhaltigkeit, Energieeffizienz und Langlebigkeit gewährleistet ist.

Die Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen. Insgesamt stehen Ihnen drei helle Schlafzimmer zur Verfügung. Eines davon verfügt über ein angeschlossenes Ankleidezimmer und bietet somit viel Stauraum sowie Übersichtlichkeit. Alle Räume sind lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Wohnqualität. Zwei modern ausgestattete Badezimmer – beide ca. 2020 renoviert – sorgen für Komfort. Die zeitlosen Sanitärobjekte und geschmackvollen Fliesen entsprechen aktuellen Standards und bieten ein gepflegtes Gesamtbild.

Im Erdgeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbares Arbeitszimmer, das sich ideal für das Arbeiten von Zuhause oder als Gästezimmer eignet. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Die stabile Terrassenüberdachung ist zusätzlich mit einer elektrischen Markise ausgestattet, sodass die Terrasse unabhängig vom Wetter optimal genutzt werden kann. Die Küche ist mit hochwertigen Boschgeräten ausgestattet, hier wurde besonders auf Funktionalität und Langlebigkeit geachtet, sodass dem Kochen und Genießen keine Grenzen gesetzt sind.

Die hochwertige Ausstattung setzt sich in weiteren Details fort: Sämtliche Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen Rollläden versehen und bieten somit Sicherheit und Komfort. Ein modernes Überwachungssystem mit Kameras erhöht zusätzlich das Sicherheitsgefühl – ideal, um Haus und Grundstück jederzeit im Blick zu behalten. Die 2023 neu installierte Gasheizung sorgt für effizientes und kostengünstiges Heizen. Auch für Fahrzeuge und Hobbyhandwerker bietet das Haus ideale Bedingungen: Die massive Garage ist mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet, das Zufahrt und Abstellen Ihres Fahrzeugs besonders bequem gestaltet. Das großzügige Grundstück wird durch ein elektrisches Tor zur Grundstückseinfahrt abgeschlossen. Der Garten umgibt das Haus und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Spielgeräte oder entspannte Stunden im Freien. Die gepflegten Außenanlagen runden das Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus verbindet zeitgemäße Wohnqualität, praktische Ausstattungsmerkmale und eine ruhige, zurückgezogene Lage auf einem attraktiven Hammergrundstück. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses Hauses und entdecken Sie das Potenzial, das in dieser Immobilie für Sie und Ihre Familie steckt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Ausstattung und Details

### EINFAMILIENHAUS:

- Einfamilienhaus der Firma: Lechner Massivhaus
- Rollläden an allen Fenstern, EG elektrisch, OG manuell
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Obergeschoss, im Badezimmer Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche mit Bosch Geräten von 2021
- 2023 neue Gasheizung
- zusätzliches Arbeitszimmer im Erdgeschoss
- Gäste WC mit Fenster im Erdgeschoss
- Eckbadewanne im Obergeschoss
- Entkalkungsanlage

### AUßENBEREICH:

- massive Garage mit elektrischem Tor
- elektrische Grundstückseinfahrt
- Terrassenüberdachung + elektrische Markise
- zusätzliche Nutzfläche im Gartenhaus sowie hinter der Garage

Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## 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: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## 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)