

Berlin

# Sonnig gelegener Grundstücks-Rohdiamant im beliebten Blumenviertel von Berlin Rudow

Objektnummer: 26423006



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

**KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 702 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26423006 - 12357 Berlin**

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

**Objektnummer: 26423006 - 12357 Berlin**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26423006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>535.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2012</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1936</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26423006 - 12357 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	265.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26423006 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423006 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423006 - 12357 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423006 - 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)

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  
CORPORATION  
OF THE WORLD

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

**Objektnummer: 26423006 - 12357 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Sonnig gelegener Grundstücks-Rohdiamant im beliebten Blumenviertel von Berlin Rudow - Verkauft wird ein teilunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, welches 1936 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 702 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin Rudow. Neben dem Haus befindet sich eine massive Garage, welche Platz ein Fahrzeug bietet.

Die Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet insgesamt 4 Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt.

Das Einfamilienhaus unterteilt sich in Eingangsbereich zum Flur mit Gäste WC und anschließendem Esszimmer. Über einen weiteren Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, erreicht man die Küche, das Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse und ein Schlafzimmer.

Das Dachgeschoss unterteilt sich vom Flur mit elektrischer Luke zum Dachboden, in Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Schlafzimmer eins und Schlafzimmer zwei.

Der Keller ist über eine Außentreppe erreichbar. Er unterteilt sich vom Flur in Raum eins (Heizungsraum) und Raum Zwei.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Bei Erwerb sollte daher eine Modernisierung oder ein Neubau geplant werden. Der Keller ist feucht. Auf dem Grundstück kann nach aktuellem Bebauungsplan auch ein neues Haus entstehen mit mindestens zwei Geschossen und zusätzlichem Kellergeschoss. Über genauere Einzelheiten informieren wir Sie gern auf Anfrage.

Eine sehr familienfreundliche Wohngegend in gefragter Lage verbindet sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleine Restaurants, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius-Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie zukünftig Ihren Feierabend in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

**Objektnummer: 26423006 - 12357 Berlin**

## **Ausstattung und Details**

### **AUSSTATTUNG:**

- gleichmäßiges Grundstück
- Zentral gelegen im Blumenviertel
- nur wenige Gehminuten vom Kanal entfernt
- hervorragendes Bebauungspotential
- massive Garage
- massive Bauweise
- Keller feucht
- Gäste-WC
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche

**Objektnummer: 26423006 - 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, Ärzthäuser, 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

**Objektnummer: 26423006 - 12357 Berlin**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26423006 - 12357 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)**