Berlin

Familienfreundliches Wohnen im Blumenviertel - viereinhalb Zimmer Eigentumswohnung mit großem Balkon

Property ID: 23423024

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 95 m^2 • **ROOMS:** 4.5

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

At a glance

Property ID	23423024
Living Space	ca. 95 m²
Roof Type	Mansard roof
Floor	1
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	419.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	16.02.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	133.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

The property

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

A first impression

Grünangelegtes familienfreundliches Wohnen im Blumenviertel in Berlin-Rudow - viereinhalb Zimmer Eigentumswohnung mit großem Balkon. Zum Verkauf steht eine gutgeschnittene Eigentumswohnung mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 100 m² im Süden von Berlin. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer grün angelegten Seitenstraße, welche unweit vom Ortskern Alt-Rudow liegt. Das Gebäude, welches 1998 in massiver Bauweise errichtet wurde ist optisch ansprechend und in einem gepflegtem Zustand. Die Außenanlage ist einladend grün und naturverbunden angelegt und bietet Platz für viele Freizeitaktivitäten. Zur Wohnung gehört außerdem eine Einzelgarage auf dem Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 95 m² im Obergeschoss verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt viereinhalb Zimmern und Balkon. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden belegt. Die Immobilie wird mit eingebauter Küche verkauft. Die Wohnung unterteilt sich vom Flur beziehungsweise Eingangsbereich in Küche, Esszimmer, Gäste-WC, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Balkon, Schlafzimmer eins, Schlafzimmer zwei, Badezimmer mit Dusche und Schlafzimmer drei mit Zugang zum Balkon. Der Balkon ist durch seine Ausrichtung nach Westen hervorragend geeignet um den Nachmittag in der Sonne zu genießen. Im Kellergeschoss befindet sich ein Abstellraum der zur Immobilie gehört. Die Wohnung steht zum Einzug bereit und kann mit der vorhandenen Einbauküche übernommen werden. Das Gebiet rund um die Wohnung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen durchs Blumenviertel ein, mehrere Cafés und Restaurants freuen sich auf Besuch. Der Teltowkanal ist nur 15 Minuten zu Fuß entfernt und kann im Sommer für erholsame Stunden am Wasser besucht werden. Kleine Läden und Lebensmittelgeschäfte, sowie eine optimale Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel runden diese Immobilie ab. Weitere Details und Einzelheiten zur Wohnung, Grundrisse und Besichtigungstermine erhalten Sie auf Anfrage.

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

Details of amenities

AUSSTATTUNG:
- mitten im familienfreundlichen Blumenviertel
- klare Raumaufteilung
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- gepflegte grün angelegte Außenanlage
- Einzelgarage auf dem Grundstück
- großer Balkon mit Westausrichtung
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Abstellkammer im Kellergeschoss
- bezugsfertig
- Rollläden an den Fenstern

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

All about the location

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.

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Immobile, 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.

Property ID: 23423024 - 12357 Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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