Berlin

Vielseitige Nutzungsmöglichkeit im Zweifamilienhaus in Berlin-Rudow im Blumenviertel nähe Kanal

Property ID: 23423025

PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 145 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 386 m²

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

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

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

At a glance

Property ID	23423025
Living Space	ca. 145 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	4
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	575.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1997
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

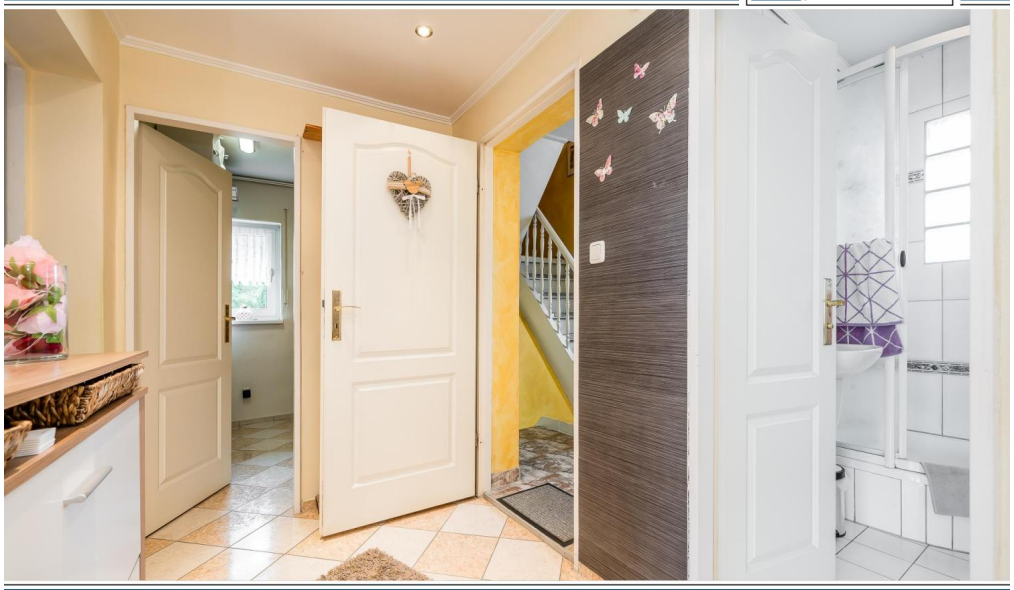
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.08.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	220.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

The property



Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

A first impression

In den besten Lagen von Berlin-Rudow im Blumenviertel und nur 5 Minuten fußläufig vom Teltowkanal entfernt - Zum Verkauf steht ein vollunterkellertes Zweifamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 245 m², welches 1980 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Wohngebäude überzeugt durch einen vielseitig nutzbaren Aufteilungsplan und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das in einem freundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow gelegene 386 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und verfügt neben den Wohngebäude über eine massive Garage mit separatem Gartenzugang und PKW-Arbeitsgrube. Die Wohn- / Nutzfläche von ca. 255 m² verteilt sich auf dreieinhalb Etagen und bietet insgesamt sieben Zimmer. Die Immobilie ist derzeit auf zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Zur Wohneinheit eins gehört das Erdgeschoss und das zum Teil wohnwirtschaftlich genutzte Kellergeschoss. Das Ober- und Dachgeschoss gehören zur zweiten Wohneinheit. Durch das Treppenhaus sind beide Wohneinheiten vollständig voneinander separiert. Die Böden sind zum größten Teil mit Fliesen und Laminat belegt. Die untere Wohneinheit verfügt über ca. 55 m² Wohnfläche und unterteilt sich in Flur, Badezimmer mit Badewanne, Küche mit offener Durchreiche zum Esszimmer, Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Wohnzimmer mit Kamin und Arbeitszimmer. Das Kellergeschoss bietet zusätzliche ca. 50 m² Nutzfläche und unterteilt sich in Flur mit ebenerdigen Zugang zum Garten, Badezimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer eins, Heizungs- und Technikraum, Schlafzimmer zwei und Vorratsraum. Dieser Bereich kann zur Eigennutzung übernommen werden. Die obere Wohneinheit verfügt über ca. 90 m² Wohnfläche und unterteilt sich in Flur, Badezimmer mit Badewanne, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Arbeitszimmer. Über das Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss. Hier steht ein offen gestaltetes Schlafzimmer mit großem Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Der Garten ist praktisch und pflegeleicht angelegt und mit Hecken und Sträuchern eingefriedet. Auf dem vorderen Teil des Grundstücks befindet sich neben der Einfahrt mit Zugang zur Garage mit Arbeitsgrube, eine große Terrasse. Der hintere Teil des Grundstücks verfügt über einen ebenerdigen Kellerzugang und ein angebautes Gartenhäuschen. Zusätzlich ist die Grube der Garage über einen hinteren Zugang vom Garten erreichbar. Das Gebäude steht für verschiedene Nutzungskonzepte zur Verfügung und wird zur alleinigen Nutzung bereitgestellt. Eine Mehrgenerationen-Nutzung oder Vermietung des Erdgeschosses ist möglich, da die Etagen durch unterschiedliche Stromzähler, unabhängige Klingelanlage und klare Unterteilung separiert sind. Für die Wohneinheiten sind zwei getrennte Grundbücher angelegt. Ein zusätzlicher Vorteil - Einnahmen in Höhe von 150,00 Euro werden monatlich durch die Photovoltaikanlage eingenommen. Weitere Einzelheiten zur Immobilie, Bilder, Grundrisse und einen Termin zur Besichtigung erhalten Sie auf

Anfrage.

Property ID: 23423025 - 12357 Berlin

Details of amenities

AUSSTATTUNG:
- solide Zaunanlage
- Terrasse mit Süd-West - Ausrichtung
- massive Garage mit Arbeitsgrube
- Gartenhäuschen
- separaten Keller- und Garagenzugang
- zwei getrennte Wohneinheiten mit jeweiligem Grundbuch
- Balkon in der Erdgeschosswohnung
- Küche im Erdgeschoss
- Kamin im Erdgeschoss
- Küche im Obergeschoss
- zwei Badezimmer mit Badewanne im Ober- und Dachgeschoss

Property ID: 23423025 - 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: 23423025 - 12357 Berlin

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 220.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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 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: 23423025 - 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