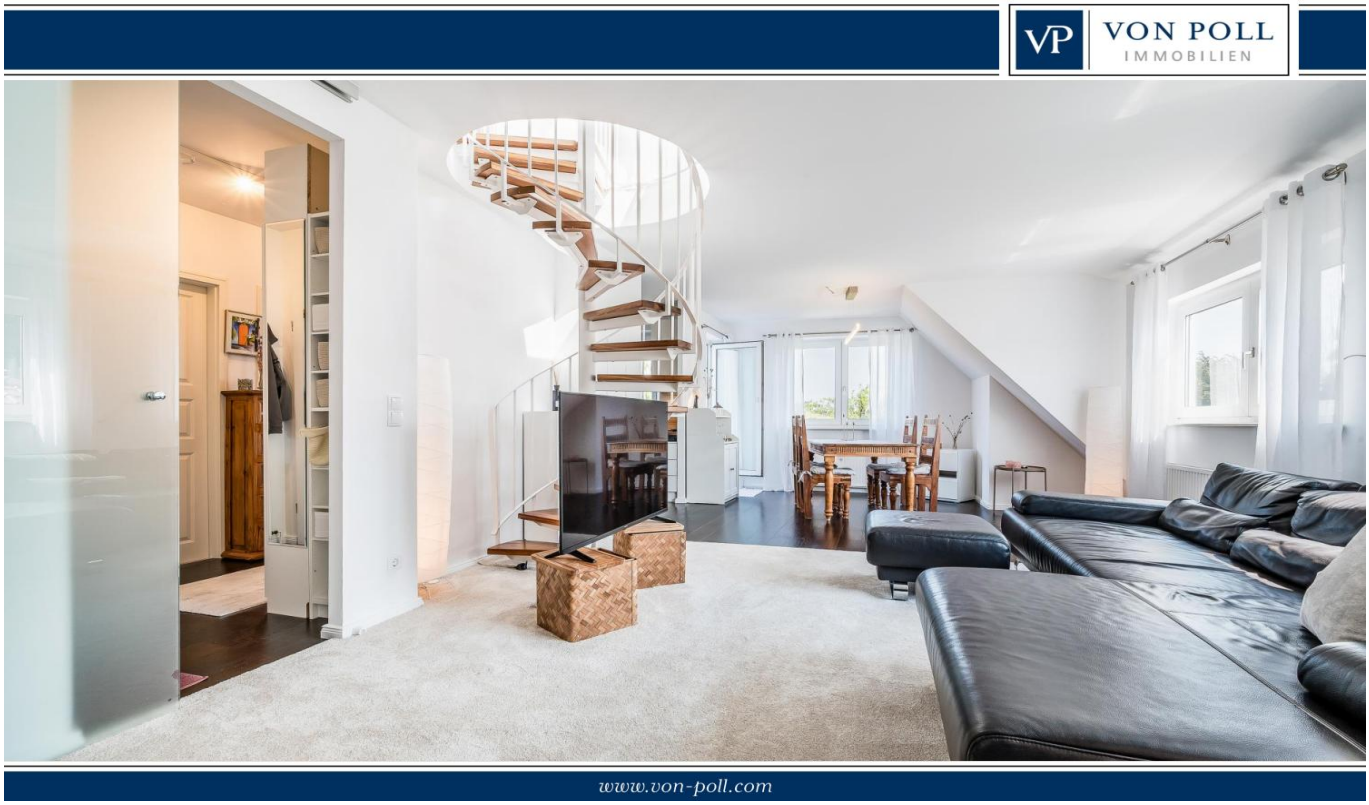
Berlin

Ihre Dachgeschoss Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow in familienfreundlichen Wohngebiet

Property ID: 25423012



PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 25423012 - 12355 Berlin

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

Property ID: 25423012 - 12355 Berlin

At a glance

Property ID	25423012
Living Space	ca. 105 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1992

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25423012 - 12355 Berlin

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	10.03.2030
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	104.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25423012 - 12355 Berlin

The property

Property ID: 25423012 - 12355 Berlin

The property

Property ID: 25423012 - 12355 Berlin

The property

Property ID: 25423012 - 12355 Berlin

The property

Property ID: 25423012 - 12355 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: 25423012 - 12355 Berlin

A first impression

Ihre Dachgeschoss Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow in familienfreundlichen Wohngebiet - Zum Verkauf steht eine großzügige Maisonette-Dachgeschosswohnung mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 110 m². Das sechs Parteienhaus wurde 1992 in massiver Bauweise errichtet. Das Mehrfamilienhaus ist in einem sehr gepflegten Zustand und die zum Verkauf stehende Wohnung steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Das Haus steht auf einem ca. 1.000 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in einer Straße ohne Durchgangsverkehr.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 110 m² bietet insgesamt vier Zimmer. Die Böden sind mit hochwertigem Echtholz-Parkett, Fliesen und Teppichboden belegt.
Das erste Dachgeschoss unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich mit Garderobe, Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Schlafzimmer, offenen gestalteter Wohnküche und angrenzendem Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Vom Balkon genießt man einen herrlichen Blick in den grün angelegten Garten. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das zweite Dachgeschoss. Hier stehen ein beziehungsweise optional zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung.

Im Keller befinden sich die Abstellflächen der Eigentümer. Zusätzliche Räumlichkeiten bieten eine gemeinschaftlichen Fahrradkeller und einen Heizungs- und Hausanschlussraum.
Der Garten ist grün angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern.

Ruhe und Abgeschiedenheit verbinden sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, 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 Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Weitere Einzelheiten, mehr Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

Property ID: 25423012 - 12355 Berlin

Details of amenities

AUSSTATTUNG:
- ruhige familiäre Wohnlage
- gepflasterter Zugangsbereich (Naturstein)
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Hochwertiger Parkett-Boden
- freistehende Badewanne und separate Dusche
- offenes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- traumhafter großzügiger Balkon zum Garten
- grün angelegeter Gemeinschaftsgarten

Property ID: 25423012 - 12355 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.

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.

Property ID: 25423012 - 12355 Berlin

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.3.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 104.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25423012 - 12355 Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com