

Berlin / Rudow

# Quietly located detached house in a popular area of Rudow - impeccably maintained and ready to move into!

Property ID: 25423025



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

PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 700 m<sup>2</sup>

Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

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

Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## At a glance

|                      |                                       |                       |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25423025                              | Purchase Price        | 675.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 124 m²                            | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Hipped roof                           |                       |                                                                           |
| Rooms                | 5                                     |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 3                                     |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 2                                     | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 2005                                  |                       |                                                                           |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage | Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Light natural gas | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 03.11.2035        | Final energy consumption                             | 115.10 kWh/m²a                 |
| Power Source                   | Gas               | Energy efficiency class                              | D                              |
|                                |                   | Year of construction according to energy certificate | 2023                           |



Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## The property





Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## The property





Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## The property



Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## The property





Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## The property



Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## The property





Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## The property





Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## The property



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.

Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## A first impression

This spacious detached house sits on a hammerhead plot in a private location and offers a well-designed floor plan with modern amenities. The quiet setting promises a pleasant living atmosphere, while the secluded grounds guarantee privacy. Built in 2005 by the renowned construction company Lechner Massivhaus, the house utilizes solid prefabricated Beton elements, ensuring exceptional dimensional accuracy, energy efficiency, and durability. The approximately 124 m<sup>2</sup> of living space is spread over two levels. There are three bright bedrooms, one of which features an adjoining dressing room, providing ample storage and a well-organized layout. All rooms are flooded with natural light, creating a comfortable living environment. Two modern bathrooms, both renovated around 2020, ensure comfort. The timeless fixtures and tasteful tiles meet current standards and contribute to a well-maintained overall appearance. The ground floor also includes a versatile study, ideal for working from home or as a guest room. The spacious living and dining area boasts direct access to the covered terrace. The sturdy terrace roof is equipped with an electric awning, allowing you to enjoy the terrace regardless of the weather. The kitchen features high-quality Bosch appliances, chosen for their functionality and durability, ensuring a seamless cooking and dining experience. This commitment to quality extends to other details: all ground-floor windows are fitted with electric roller shutters, providing security and comfort. A modern camera surveillance system further enhances security, allowing you to keep an eye on your home and property at all times. The gas heating system, newly installed in 2023, ensures efficient and cost-effective heating. The house also offers ideal conditions for vehicles and DIY enthusiasts: the solid garage features an electric garage door, making access and parking your vehicle particularly convenient. An electric gate secures the generous property. The garden surrounds the house, providing ample space for leisure activities, play equipment, or simply relaxing outdoors. The well-maintained landscaping completes this attractive offering. This detached house combines contemporary living comfort, practical features, and a quiet, secluded location on an attractive, hammerhead plot. See for yourself the advantages of this house during a personal viewing and discover the potential this property holds for you and your family. We look forward to hearing from you!

Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Details of amenities

### 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



Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## 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: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Other information

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.

Property ID: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## 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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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