

Berlin

Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit Gartenblick, eigener Fahrstuhl und Familienflair

Property ID: 26423008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26423008 - 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: 26423008 - 12357 Berlin

At a glance

Property ID	26423008	Purchase Price	329.000 EUR
Living Space	ca. 105 m²	Type	Maisonette
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2020
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1999	Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26423008 - 12357 Berlin

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	107.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.03.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26423008 - 12357 Berlin

The property



Property ID: 26423008 - 12357 Berlin

The property



Property ID: 26423008 - 12357 Berlin

The property



Property ID: 26423008 - 12357 Berlin

The property



Property ID: 26423008 - 12357 Berlin

The property



Property ID: 26423008 - 12357 Berlin

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

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

Property ID: 26423008 - 12357 Berlin

A first impression

Herzlich Willkommen in einer gepflegten Maisonettewohnung mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Die Immobilie wurde im Jahr 1999 errichtet und befindet sich in einem ausgezeichnet erhaltenen Zustand. Im Jahr 2020 erfolgte die letzte Modernisierung, sodass Sie von einer technisch sowie optisch überzeugenden Ausstattung profitieren. Die zum Verkauf stehende Wohnung bietet auf ca. 105 m² Wohn- und Nutzfläche genügend Raum für unterschiedlichste Wohnanforderungen.

Die Wohnung bietet drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Durch die durchdachte Maisonette-Struktur entsteht ein besonderes Raumgefühl mit klarer Trennung der privaten und gemeinschaftlichen Bereiche. Begrüßt werden Sie im Eingangsbereich mit modernen Fliesen und eigenem Personenaufzug, der direkt in das Souterrain führt. Dank des vorhandenen Aufzugs ist ein barrierearmer Zugang zur Wohnfläche gewährleistet.

Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch großflächige Fenster und einer hellen Gestaltung mit viel Tageslicht überzeugt. Angeschlossen an den Wohnbereich befindet sich eine offene, moderne Küche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten. Die Küche verfügt über ein elegantes Design, eine großzügige Arbeitsfläche im Inselstil und eine auffallende, rote Glasrückwand. Das harmonische Zusammenspiel von Küche, Ess- und Wohnbereich eignet sich perfekt für geselliges Zusammenleben und den Alltag mit Familie oder Freunden.

Der großzügige Balkon mit Westausrichtung lädt zum Verweilen ein und bietet mit einer gepflegten Fliesenoberfläche sowie einer Treppe in den gemeinsamen Gartenbereich einen idyllischen Platz im Grünen. Die grün angelegte Außenanlage rundet das Wohnambiente ab und ist über gepflasterte Zuwege und eine Einfahrt erreichbar.

Im Badezimmer erwartet Sie neben einer hochwertigen Sanitärausstattung eine Durchfensterung mit Blick ins Grüne, eine bodengleiche Dusche sowie großformatige Wand- und Bodenfliesen. Die Zentralheizung sorgt in der gesamten Wohnung für behagliche Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Für Familien werden ideale Bedingungen geboten: Das Wohnumfeld ist ruhig und auf Familien ausgerichtet. Die Wohnung eignet sich besonders für Paare oder Familien, die Wert auf modernen Komfort und vorteilhafte Raumaufteilung legen. Die Schlafräume verfügen über große Fensterflächen, die den Räumen ein freundliches Ambiente verleihen.

Die Wohnanlage präsentiert sich nach außen über eine solide Zaunanlage und besticht durch ihre gepflegten Grünflächen sowie die freundliche Nachbarschaft.

Bitte beachten Sie, zur Zeit wird das Untergeschoss nach einem Wasserschaden vollständig instand gesetzt. Eine Nutzung sowie Renovierung des Untergeschosses kann erst nach Abschluss der Arbeiten erfolgen.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich von den Vorzügen dieser ansprechenden Maisonettewohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin und erleben Sie das besondere Wohngefühl vor Ort.

Property ID: 26423008 - 12357 Berlin

Details of amenities

AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohnumfeld
- solide Zaunanlage
- Zuwege und Einfahrt gepflastert
- grünangelegte angelegte Außenanlage
- großzügiger Balkon mit Westausrichtung und Treppe in den Garten
- lichtdurchflutetes Wohn- und Essbereich
- offene moderne Küche mit Markengeräten
- eigener Personenfahrstuhl in das Souterrain

Property ID: 26423008 - 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.

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 zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 26423008 - 12357 Berlin

Other information

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.

Property ID: 26423008 - 12357 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