

Berlin

# Sonnige Aussichten und viel Platz für die ganze Familie, hier werden Wohnträume wahr

*Property ID: 26423009*



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

**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 470 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26423009 - 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: 26423009 - 12355 Berlin**

## At a glance

Property ID	26423009	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6.5		
Bedrooms	5		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2022
Year of construction	1989	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26423009 - 12355 Berlin

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	08.12.2035	Final energy consumption	121.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 26423009 - 12355 Berlin

## The property



Property ID: 26423009 - 12355 Berlin

## The property



Property ID: 26423009 - 12355 Berlin

## The property



Property ID: 26423009 - 12355 Berlin

## The property



Property ID: 26423009 - 12355 Berlin

## The property



Property ID: 26423009 - 12355 Berlin

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The image shows the exterior of a Von Poll Immobilien office with a blue awning and a family of four (a woman, a man, and two children) standing outside. The woman is holding a blue folder and talking to the man. The office has large windows displaying property listings.

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

Property ID: 26423009 - 12355 Berlin

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Property ID: 26423009 - 12355 Berlin**

## A first impression

Sonnige Aussichten und viel Platz für die ganze Familie, hier werden Wohnträume wahr - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, welches 1989 in massiver Fertigteil-Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das in einem freundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow gelegene 470 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen perfekten Schnitt und seine ruhige Lage in zweiter Reihe. Am Haus befinden sich eine Naturstein Terrasse, welche Platz für die ganze Familie bietet. Neben dem Haus befindet sich eine massive Garage.

Die Wohn- / Nutzfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> verteilt sich auf eineinhalb Etagen sowie Kellergeschoss. Zur Nutzung stehen insgesamt sechseinhalb Zimmer bereit, wovon fünf als Schlafzimmer genutzt werden. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt.

Das Haus unterteilt sich vom Eingangsbereich mit Zugang zum Treppenhaus und Gäste-WC in Flur, Arbeitszimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer und Küche.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss, es unterteilt vom Flur in Zimmer vier, Zimmer fünf mit Blick in den Garten, Zimmer sechs mit Blick in den Garten, Badezimmer und abschließend Flur mit halben Zimmer. Das halbe Zimmer kann mit einem Teil des Flurs zur Vergrößerung zusammengelegt werden. Außerdem befinden sich hier Wasser- und Abwasseranschluss für eine zweite Küche im Dachgeschoss.

Das Untergeschoss der Immobilie unterteilt sich vom Flur in Kellerraum eins (Vorrat), Hobbyraum, Kellerraum drei (Vorrat), Hauswirtschaftsraum und Heizungsraum.

Der Garten ist praktisch angelegt und mit Zierpflanzen eingefriedet. Kleine Bäume und Hecken bieten im Sommer einen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Ruhe und Abgeschlossenheit 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.

Für Fragen, mehr Bilder und Grundrisse kontaktieren Sie uns gern!

**Property ID: 26423009 - 12355 Berlin**

## Details of amenities

### AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohnumfeld
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- gepflasterte Zufahrt
- solide Zaunanlage
- gepflasterte Verbindungswege
- Garage auf dem Grundstück
- Terrasse aus Natursteinplatten
- Rollläden im Erdgeschoss
- Gepflegte Einbauküche
- zweite Küche im Dachgeschoss möglich
- offener Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- wohnwirtschaftlicher Hobbyraum im Kellergeschoss

**Property ID: 26423009 - 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 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: 26423009 - 12355 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. abweichen können. 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: 26423009 - 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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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