

Berlin / Rudow

## Casa unifamiliar en una ubicación tranquila en una zona popular de Rudow, ¡impecablemente mantenida y lista para entrar a vivir!

Número de propiedad: 25423025



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

PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## De un vistazo

Número de propiedad	25423025
Superficie habitable	ca. 124 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	675.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural ligero	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	03.11.2035	Consumo de energía final	115.10 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2023



Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propiedad





Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propiedad





Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propiedad



Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propiedad





Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propiedad



Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propiedad





Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propiedad





Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propiedad



A group portrait of the Von Poll Immobilien team, consisting of nine professionals (seven men and two women) dressed in business attire, standing in two rows against a light grey background. The Von Poll Immobilien logo is centered above the group.

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.

Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar se encuentra en una parcela con forma de martillo en una ubicación privada y ofrece una distribución impecable con comodidades modernas. Su tranquilo entorno promete un ambiente agradable, mientras que la privacidad de sus jardines garantiza la privacidad. Construida en 2005 por la prestigiosa constructora Lechner Massivhaus, la casa utiliza sólidos elementos prefabricados de concreto, lo que garantiza una precisión dimensional, eficiencia energética y durabilidad excepcionales. Los aproximadamente 124 m<sup>2</sup> de espacio habitable se distribuyen en dos plantas. Hay tres dormitorios luminosos, uno de los cuales cuenta con un vestidor contiguo, que ofrece amplio espacio de almacenamiento y una distribución bien organizada. Todas las habitaciones están inundadas de luz natural, creando un ambiente confortable. Dos baños modernos, ambos renovados alrededor de 2020, garantizan la comodidad. Los accesorios atemporales y los elegantes azulejos cumplen con los estándares actuales y contribuyen a una apariencia general impecable. La planta baja también incluye un estudio versátil, ideal para teletrabajar o como habitación de invitados. El espacioso salón-comedor cuenta con acceso directo a la terraza cubierta. La robusta azotea está equipada con un toldo eléctrico, lo que le permite disfrutar de la terraza independientemente del clima. La cocina cuenta con electrodomésticos Bosch de alta calidad, seleccionados por su funcionalidad y durabilidad, lo que garantiza una experiencia culinaria impecable. Este compromiso con la calidad se extiende a otros detalles: todas las ventanas de la planta baja cuentan con persianas eléctricas, lo que proporciona seguridad y comodidad. Un moderno sistema de videovigilancia refuerza aún más la seguridad, permitiéndole vigilar su hogar y propiedad en todo momento. La calefacción de gas, recién instalada en 2023, garantiza una calefacción eficiente y económica. La casa también ofrece condiciones ideales para vehículos y aficionados al bricolaje: el sólido garaje cuenta con una puerta eléctrica, lo que facilita el acceso y el estacionamiento de su vehículo. Un portón eléctrico protege la amplia propiedad. El jardín rodea la casa, ofreciendo amplio espacio para actividades de ocio, juegos infantiles o simplemente relajarse al aire libre. El cuidado paisajismo completa esta atractiva oferta. Esta casa unifamiliar combina la comodidad de una vida contemporánea, características prácticas y una ubicación tranquila y aislada en una atractiva parcela con forma de tiburón martillo. Descubra las ventajas de esta casa durante una visita personal y el potencial que esta propiedad ofrece para usted y su familia. ¡Esperamos su respuesta!

Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Detalles de los servicios

### 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



Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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