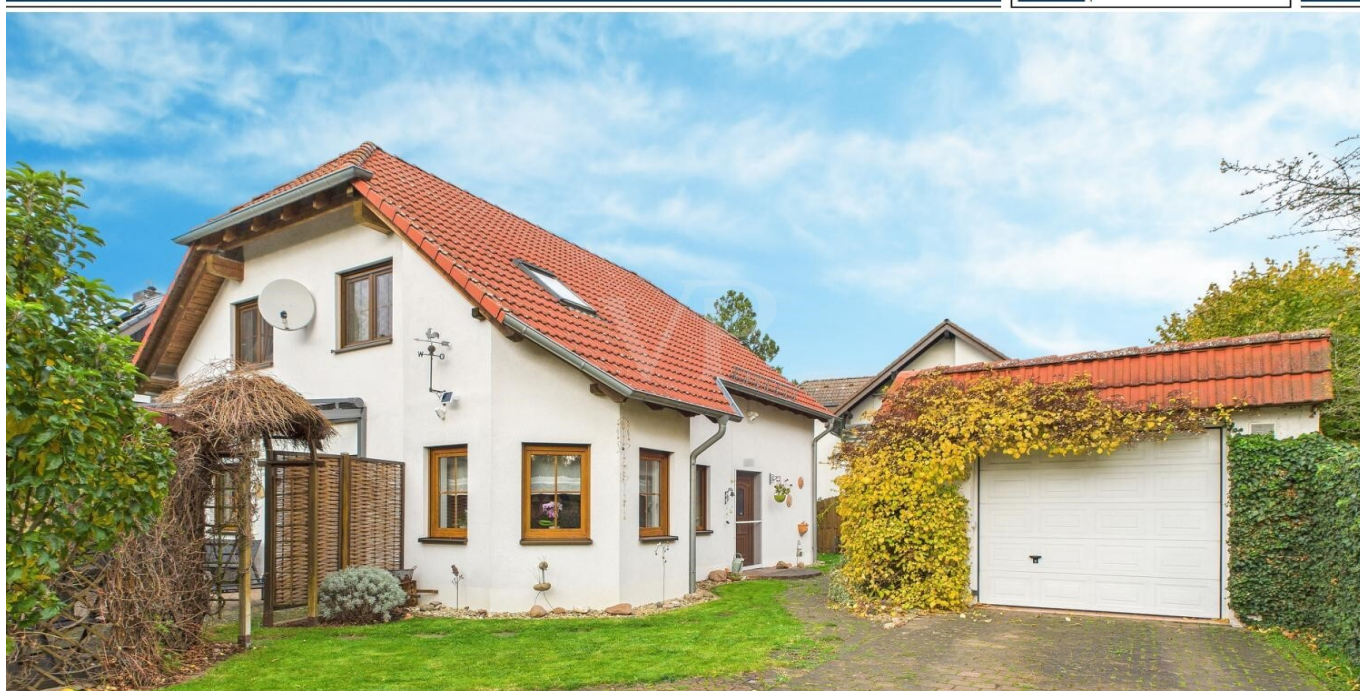


Berlin / Rudow

## Maison individuelle située au calme dans un quartier prisé de Rudow - impeccablement entretenue et prête à emménager !

CODE DU BIEN: 25423025



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

PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25423025
Surface habitable	ca. 124 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	675.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2035	Consommation finale d'énergie	115.10 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2023



CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La propriété



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.

**CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, située sur un terrain en forme de pointe de marteau dans un cadre privé, offre un agencement bien pensé et des prestations modernes. Le calme environnant promet une atmosphère de vie agréable, tandis que le terrain isolé garantit une intimité totale. Construite en 2005 par le célèbre constructeur Lechner Massivhaus, la maison utilise des éléments préfabriqués Bleton robustes, assurant une précision dimensionnelle exceptionnelle, une efficacité énergétique optimale et une grande durabilité. Les quelque 124 m<sup>2</sup> de surface habitable sont répartis sur deux niveaux. On y trouve trois chambres lumineuses, dont une avec dressing attenant, offrant de nombreux rangements et une organisation bien pensée. Toutes les pièces bénéficient d'une abondante lumière naturelle, créant un environnement de vie confortable. Deux salles de bains modernes, rénovées vers 2020, garantissent un confort optimal. Les équipements intemporels et les carrelages de bon goût répondent aux standards actuels et contribuent à l'esthétique générale soignée. Le rez-de-chaussée comprend également un bureau polyvalent, idéal pour le télétravail ou comme chambre d'amis. Le vaste séjour/salle à manger s'ouvre directement sur la terrasse couverte. La robuste terrasse est équipée d'un store électrique, vous permettant d'en profiter par tous les temps. La cuisine est dotée d'appareils Bosch haut de gamme, sélectionnés pour leur fonctionnalité et leur durabilité, garantissant une expérience culinaire optimale. Ce souci de la qualité se retrouve dans les moindres détails : toutes les fenêtres du rez-de-chaussée sont équipées de volets roulants électriques, pour plus de sécurité et de confort. Un système de vidéosurveillance moderne renforce la sécurité, vous permettant de garder un œil sur votre maison et votre terrain à tout moment. Le système de chauffage au gaz, installé en 2023, assure un chauffage performant et économique. La maison offre également des conditions idéales pour les amateurs de véhicules et de bricolage : le garage, solide et équipé d'une porte électrique, facilite grandement l'accès et le stationnement de votre véhicule. Un portail électrique sécurise la propriété. Le jardin entoure la maison, offrant un vaste espace pour les loisirs, les jeux d'enfants ou simplement pour se détendre en plein air. Un aménagement paysager soigné complète ce bien attrayant. Cette maison individuelle allie confort moderne, praticité et un emplacement calme et isolé sur un terrain en forme de marteau. Venez constater par vous-même les atouts de cette maison lors d'une visite et découvrez tout le potentiel qu'elle offre à vous et votre famille. Nous avons hâte de vous rencontrer !

CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Détails des commodités

### 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



CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Tout sur l'emplacement

### 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.

CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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