

Berlin / Rudow

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in beliebter Lage von Rudow - top gepflegt und bezugsbereit!

CODE DU BIEN: 25423025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m²

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 them.

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem Hammergrundstück in privater Lage und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit modernem Komfort. Die ruhige Lage verspricht eine angenehme Wohnatmosphäre, während das nicht einsehbare Grundstück Privatsphäre garantiert. Das Haus wurde im Jahr 2005 von der renommierten Baufirma Lechner Massivhaus errichtet. Die Bauweise erfolgte in massiver Fertigteilkonstruktion aus Beton, wodurch eine besonders hohe Maßhaltigkeit, Energieeffizienz und Langlebigkeit gewährleistet ist.

Die Wohnfläche von ca. 124 m² verteilt sich auf zwei Ebenen. Insgesamt stehen Ihnen drei helle Schlafzimmer zur Verfügung. Eines davon verfügt über ein angeschlossenes Ankleidezimmer und bietet somit viel Stauraum sowie Übersichtlichkeit. Alle Räume sind lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Wohnqualität. Zwei modern ausgestattete Badezimmer – beide ca. 2020 renoviert – sorgen für Komfort. Die zeitlosen Sanitärobjekte und geschmackvollen Fliesen entsprechen aktuellen Standards und bieten ein gepflegtes Gesamtbild.

Im Erdgeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbares Arbeitszimmer, das sich ideal für das Arbeiten von Zuhause oder als Gästezimmer eignet. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Die stabile Terrassenüberdachung ist zusätzlich mit einer elektrischen Markise ausgestattet, sodass die Terrasse unabhängig vom Wetter optimal genutzt werden kann. Die Küche ist mit hochwertigen Boschgeräten ausgestattet, hier wurde besonders auf Funktionalität und Langlebigkeit geachtet, sodass dem Kochen und Genießen keine Grenzen gesetzt sind.

Die hochwertige Ausstattung setzt sich in weiteren Details fort: Sämtliche Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen Rollläden versehen und bieten somit Sicherheit und Komfort. Ein modernes Überwachungssystem mit Kameras erhöht zusätzlich das Sicherheitsgefühl – ideal, um Haus und Grundstück jederzeit im Blick zu behalten. Die 2023 neu installierte Gasheizung sorgt für effizientes und kostengünstiges Heizen. Auch für Fahrzeuge und Hobbyhandwerker bietet das Haus ideale Bedingungen: Die massive Garage ist mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet, das Zufahrt und Abstellen Ihres Fahrzeugs besonders bequem gestaltet. Das großzügige Grundstück wird durch ein elektrisches Tor zur Grundstückseinfahrt abgeschlossen. Der Garten umgibt das Haus und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Spielgeräte oder entspannte Stunden im Freien. Die gepflegten Außenanlagen runden das Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus verbindet zeitgemäße Wohnqualität, praktische Ausstattungsmerkmale und eine ruhige, zurückgezogene Lage auf einem attraktiven Hammergrundstück. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses Hauses und entdecken Sie das Potenzial, das in dieser Immobilie für Sie und Ihre Familie steckt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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/(m²*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

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

www.von-poll.com