

Berlin - Rudow

Sonnig gelegenes Grundstück mit massivem Haus- Rohdiamant im beliebten Berlin Rudow

CODE DU BIEN: 26423020



PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.005 m²

CODE DU BIEN: 26423020 - 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: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26423020
Surface habitable	ca. 125 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1936
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	545.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.01.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	322.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

La propriété



CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

La propriété



CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

La propriété



CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

La propriété



CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

La propriété



CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

Une première impression

Sonnig gelegenes Grundstück mit massivem Haus-Rohdiamant im beliebten Berlin Rudow - Verkauft wird ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 205 m², welches 1936 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 1.005 m² großen Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin Rudow. Neben dem Haus in direkter Verbindung ist eine massive Garage mit angrenzendem Geräteraum errichtet worden. Auf dem hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein Teich sowie Gartenhaus für Gartengeräte.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 205 m² bietet insgesamt 3,5 Zimmer und weitere Räume als Nutzfläche im Kellergeschoss. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt.

Das Einfamilienhaus unterteilt sich in Eingangsbereich mit Treppe und Sitzbereich am Keller- und Gartenzugang, Flur, Badezimmer mit Badewanne, Küche und Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Terrasse am Haus bietet einen herrlichen Ausblick auf den grünen Garten und den Teich.

Über die Treppe vom Flur des Erdgeschosses gelangt man in das Dachgeschoss. Dieser Bereich unterteilt sich vom Flur in Badezimmer mit Dusche, kleinem Schlafzimmer und großem Schlafzimmer.

Die Sitzecke auf halber Treppe mit Zugang zum Garten schafft einen harmonischen Übergang vom Wohn- in den Kellerbereich. Das Kellergeschoss lässt sich hervorragend als Vorrats- und Lagerfläche nutzen. Einer der Räume wurde als Partyraum ausgebaut und es lassen sich unterschiedliche Nutzungskonzepte entwickeln.

Eine sehr familienfreundliche Wohngegend in gefragter Lage verbindet sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleine Restaurants, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Umgebung. Genießen Sie zukünftig Ihren Feierabend in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Bei Erwerb sollte daher eine zeitgemäße Renovierung der Wohnbereiche eingeplant werden. Über genauere Einzelheiten informieren wir Sie gern auf Anfrage.

CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

Détails des commodités

AUSSTATTUNG:

- sehr gefragte familienfreundliche Wohnlage
- sonniges Grundstück
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufiger Entfernung
- zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten
- massives Haus
- Küche mit elektrischen Geräten
- voll unterkellert
- teilweise elektrische Rollläden
- Terrasse am Haus
- Garage und Gartenhaus
- separater Keller- und Gartenzugang

CODE DU BIEN: 26423020 - 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, 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.

CODE DU BIEN: 26423020 - 12357 Berlin - Rudow

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26423020 - 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