

Berlin

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Keller, Kamin, Pool, PV-Anlage u.v.m.—Wohlfühlraum für Ihre Familie

????????? ??????????: 25423028



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

????? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 119 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 428 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25423028 - 12355 Berlin

?? ??? ????

????????? ??????????	25423028
???????????	ca. 119 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1994
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ??????

????? ????????	649.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	?????? ????????
???????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ???????????????, ???????????

????????? ??????????: 25423028 - 12355 Berlin

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????
?????????????	09.10.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	102.43 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
????? ??????????????	2021
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

?? ???????



???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

?? ???????



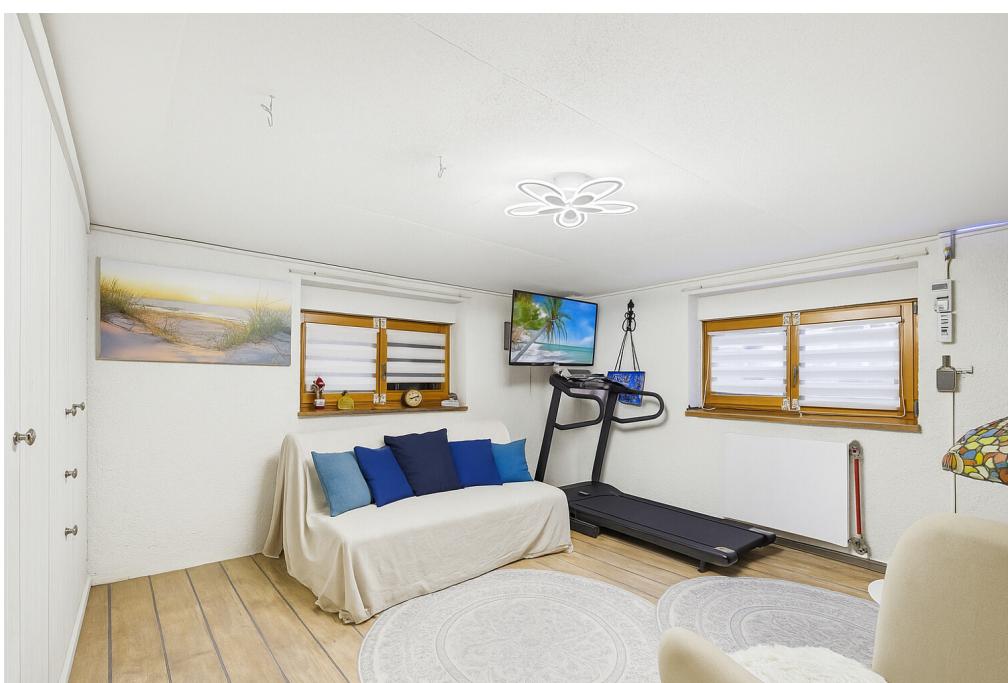
???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

?? ???????



???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

?? ???????



???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

?? ???????



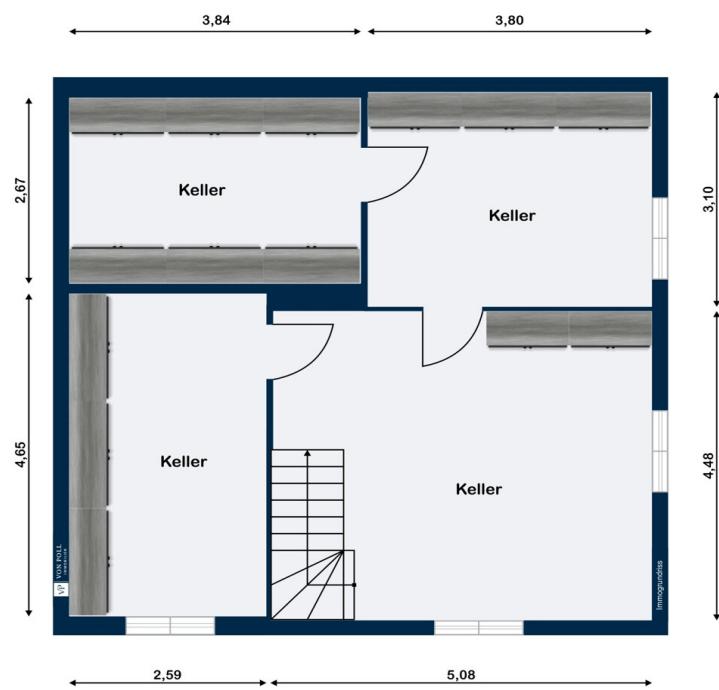
???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

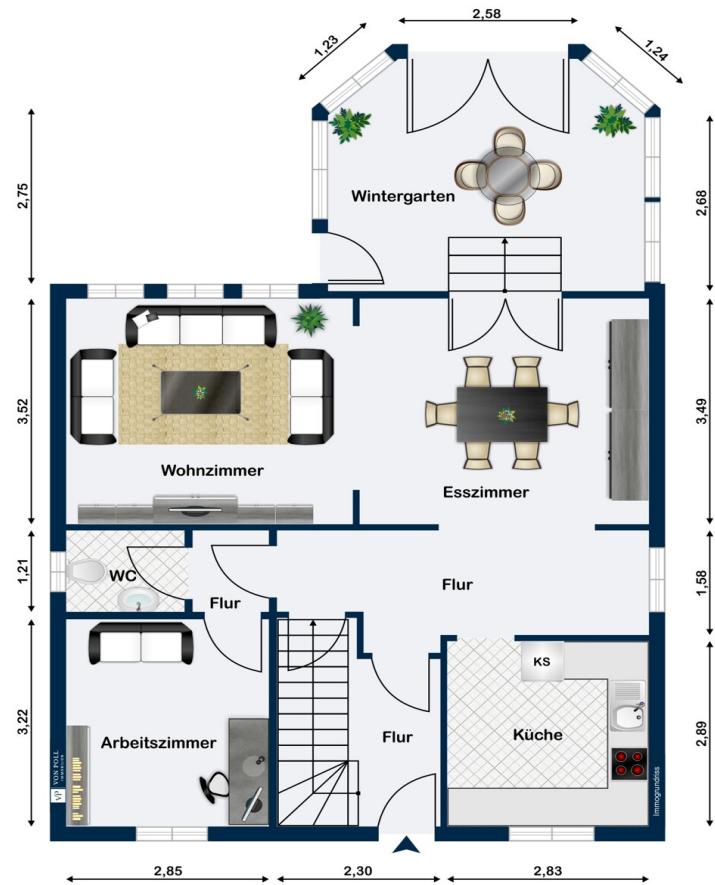
?? ???????

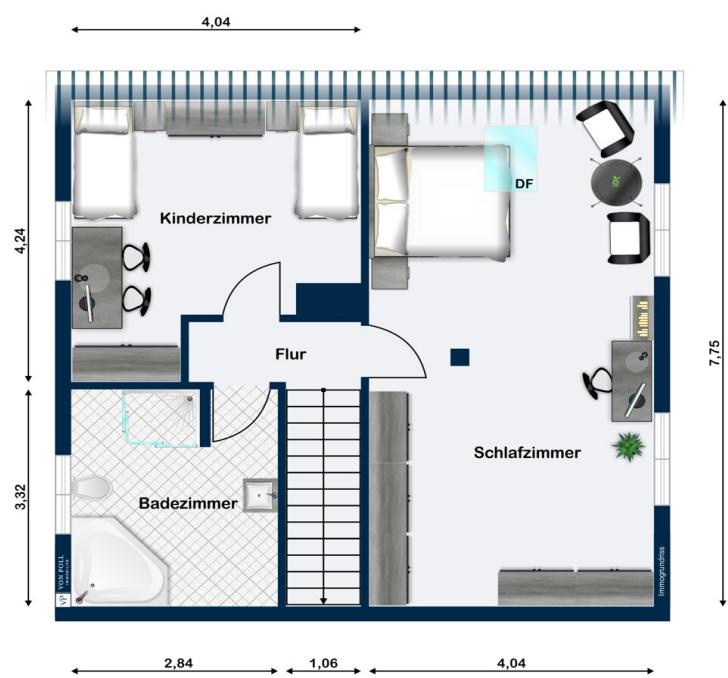


???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

??????







????? ? ??????? ???? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ???? ??????? ???? ?? ???????, ?? ???? ???????.

???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

## ??? ????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet eine gelungene Kombination aus ansprechender Wohnfläche, Komfort und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde 1994 in Holzständer-Bauweise und einem massiven Keller errichtet und kontinuierlich modernisiert. Sie befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Wohnlage. Das Grundstück ist nach WEG geteilt – das gesamte Grundstück umfasst ca. 856 m<sup>2</sup>, hiervon erwerben Sie einen hälftigen Miteigentumsanteil mit etwa 428 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Mit ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. Keller und vier gut geschnittenen Zimmern eignet sich das Haus ideal für Paare oder Familien. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, das helle Tageslichtbad ist funktional und ansprechend gestaltet. Ergänzt wird der Grundriss durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, in dessen Zentrum ein Kamin für wohlige Atmosphäre sorgt. Die integrierte, moderne und wertige Einbauküche ist großzügig ausgestattet und wurde erst vor wenigen Jahren erneuert. Im Laufe der Zeit sind sämtliche Räume umfassend renoviert sowie modernisiert worden, sodass heute ein zeitgemäßes Wohnambiente geboten wird. Der nachträglich angebaute Wintergarten erweitert die Wohnfläche auf überzeugende Weise: Er sorgt dank bodentiefer Verglasung für viel Tageslicht und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innenraum und Außenbereich. Direkt angrenzend lädt die große Terrasse (inkl. Markise) zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Garten ist komplett eingefriedet, wodurch Privatsphäre gewährleistet wird. Hier finden Sie einen Pavillon, Teich sowie einen Pool mit Wärmepumpe – besondere Extras, die das Angebot abrunden und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten. Die Haustechnik überzeugt durch zahlreiche Erneuerungen und Ausstattungsmerkmale: Die Ölheizung wurde 2021 erneuert, zusätzlich ist eine PV-Anlage mit 10 KW Speicher installiert, die zum nachhaltigen Betrieb beiträgt. Für ein angenehmes Raumklima, auch an heißen Sommertagen, sorgt die vorhandene Klimaanlage. Die Fenster sind mit elektr. Rollläden inkl. Zeitschaltung ausgestattet und die Dachfenster mit Solarrollläden. Bei der Modernisierung von Bad, WC, Küche und Flur wurde eine Fußbodenheizung integriert. Die Entkalkungsanlage bietet zusätzlichen Komfort. Glasfaser wird nun demnächst in der Straße ausgebaut und eröffnet dadurch zukünftig leistungsfähiges Internet. Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze auf dem eigenen Grundstück stehen zur Verfügung.

Zu erwähnen ist, dass trotz der WEG-Teilung keine Verwaltung oder ähnliches existiert – Sie profitieren somit von besonderer Selbstbestimmung. Zudem präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.

????????? ?????????: 25423028 - 12355 Berlin

## ??? ??? ??? ?????????

Berlin, eine der dynamischsten Metropolen Europas, besticht durch seine einzigartige Mischung aus urbanem Flair, kultureller Vielfalt und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Stadt wächst stetig und zieht vor allem junge Familien und Berufstätige an, die von den vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr profitieren. In Berlin finden Familien ein lebendiges Umfeld mit einer ausgewogenen Balance zwischen pulsierendem Stadtleben und grünen Rückzugsorten, die Lebensqualität auf höchstem Niveau garantieren.

Im Postleitzahlbereich 12355, im Herzen Neuköllns, eröffnet sich Familien ein besonders attraktives Wohnumfeld. Hier verbinden sich die Vorteile eines aufstrebenden Stadtteils mit einem sicheren, nachbarschaftlichen Miteinander. Die zahlreichen Investitionen in Grünflächen und familienfreundliche Projekte schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die ruhigen Wohnstraßen machen diesen Bereich zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und Lebensfreude legen.

Die Umgebung bietet eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen: Von der Schliemann Grundschule, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, sind alle wichtigen Einrichtungen bequem und sicher erreichbar. Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend: Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in einem Umkreis von etwa 15 bis 20 Gehminuten, sodass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe gewährleistet ist. Für aktive Familien stehen zahlreiche Parks und Sportanlagen, wie das nahegelegene Rudower Fließ, zur Verfügung, die zu Bewegung und Erholung im Freien einladen. Auch Spielplätze sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Kindern sichere Spielmöglichkeiten. Kulinarisch profitieren Familien von einer angenehmen Auswahl an Cafés und Restaurants, die zum entspannten Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen wie Lakenfelderweg (1 Minute Fußweg) sowie die U-Bahn- und S-Bahn-Station Rudow (16 Minuten Fußweg) optimal gewährleistet, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die in Berlin 12355 ein neues Zuhause suchen, vereint dieser Standort alle wesentlichen Aspekte: eine sichere, kinderfreundliche Umgebung, eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten – ein Ort, an dem Kinder glücklich aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.43 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????: 25423028 - 12355 Berlin

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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