

Berlin – Rudow

# Traumhaft und Neuwertig - Energieeffizienzhaus auf sonnig grün angelegten Grundstück in Rudow

????????? ??????????: 25423026



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

???? ??????????: 2.800 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 450 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

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

??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

?? ??? ??????

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| ??????? ????????   | 25423026            |
| ??????????         | ca. 150 m²          |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |
| ?????????          | 4                   |
| ?????????          | 2                   |
| ????? ???????????? | 2022                |

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| ????? ??????????           | 2.800 EUR                          |
| ??????????<br>?????????    | 110 EUR                            |
| ??????                     | ?????????????<br>????????????????? |
| ???????????                | Keine                              |
| ????? ??????????????       | 2022                               |
| ?????????<br>????????????? | ???????                            |
| ????????                   | WC ????????????,<br>??????         |

??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

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

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ??????????                    |
| ????? ???????????        | ??????? ??????????????<br>????? / ?????? |

???????? ??: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



???????? ?????????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

?? ?????????



??????? ?????????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)



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



??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

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

Traumhaft und Neuwertig - Energieeffizienzhaus auf sonnig grün angelegten Grundstück in Rudow - Zur Vermietung steht ein neues Energieeffizienzhaus 40 EE, welches voraussichtlich ab Mitte Dezember auf einem ruhig gelegenem Grundstück im familienfreundlichen Berlin-Rudow zur Verfügung steht. Das Haus wurde in massiver Bauweise durch die Firma Viebrockhaus - Massivbau errichtet und ist vom Typ "V1". Das Grundstück ist ca. 450 m<sup>2</sup> groß und befindet sich in der zweiten Reihe, nur wenige Gehminuten vom Zentrum Alt-Rudow entfernt. Zum Haus gehören zwei massiv errichtete Terrassen die dem zukünftigen Mieter zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stehen. Die Immobilie wird über eine neue Wärmepumpe beheizt, welche eine nachhaltige Energieversorgung sichert.

Die Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Designerboden belegt.

Das Haus unterteilt sich in Diele / Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste WC, offene Wohnküche mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum, Hauswirtschaftsraum mit separatem Hauseingang und offenes Wohn- / Esszimmer mit Zugängen zur Terrasse. Die Terrasse ist nach Süd-Westen ausgerichtet und steht für sonnige Tage bereit. Über eine Treppe vom Eingangsbereich gelangt man in das Obergeschoss.

In diesem Bereich des Hauses befinden sich die Empore, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Zimmer 3 mit separaten Ankleidezimmer, Zimmer 4 und Zimmer 5. Durch einen hohen Drempel lassen sich hier die Räume optimal nutzen um keine Flächen durch zu niedrige Dachschrägen zu verlieren.

Ruhe in Verbindung mit einer zentralen Lage zum Ortskern Alt-Rudow treffen hier auf eine hervorragende Infrastruktur. Die U7 verbindet die neuen Bewohner bequem und fussläufig mit dem Rest von Berlin. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie ein familienfreundliches Flair in Top-Lage mit ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Der Energieausweis wird bei der Besichtigung des Hauses zur Verfügung gestellt.

??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

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

- Energieeffizienzhaus 40 EE
- ruhig gelegenes Grundstück in zweiter Reihe
- große Terrasse mit Süd- / West Ausrichtung
- Wärmepumpentechnik Kompakt-Smart-Air 1.0
- moderne neuwertige Einbauküche
- Gästebadezimmer mit WC
- offener Schnitt im Erdgeschoss (Küche und Wohnzimmer)
- hoher Drempel im Obergeschoss für mehr Wohnfläche
- Master-Schlafzimmer im Obergeschoss mit Ankleidezimmer
- Badewanne und separate Dusche
- Qualitäts-Hausbauer Viebrock Haustyp "V1"
- Fußbodenheizung
- Smarthome Funktionen
- elektrische Rollläden an den Fenstern

??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

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

#### 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 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 Tagesbetreuungsstätten.

??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

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

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

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.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

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.

??????? ???????: 25423026 - 12355 Berlin – Rudow

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

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

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin  
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00  
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

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

---

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