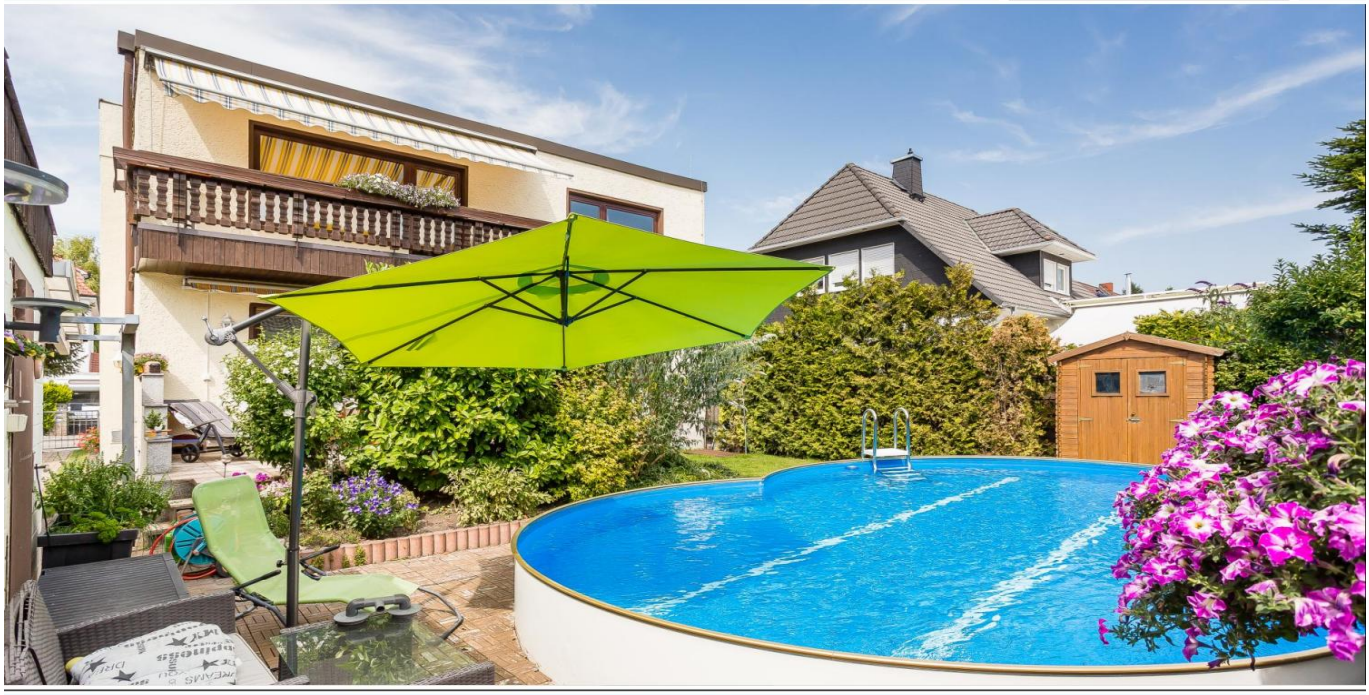
Berlin – Rudow

Großes gepflegtes Zweifamilienhaus auf sonnigem Grundstück mit Pool und Garage in gefragter Wohnlage

VP azonosító: 22423018KD



VÉTELÁR: 749.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 190 m² • **SZOBÁK:** 10 • **FÖLDTERÜLET:** 525 m²

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Áttekintés

VP azonosító	22423018KD
Hasznos lakótér	ca. 190 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	10
Hálószobák	8
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	749.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 130 m²
Felszereltség	Terasz, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.02.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	205.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Az ingatlan

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Az ingatlan

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Az ingatlan

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Az ingatlan

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Az ingatlan

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/berlin-neukoelln

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Az ingatlan

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Az els? benyomás

In den besten Lagen - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Zweifamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 320 m², welches 1973 errichtet wurde. Das charmante Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das in einem freundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow gelegene 525 m² große Grundstück besticht durch einen guten Schnitt und seine optimale sonnige Lage. Die Wohnfläche von ca. 190 m² verteilt sich auf 2 Etagen über zwei separate Wohneinheiten und bietet insgesamt Platz für zehn Zimmer. Die Böden sind zum größten Teil mit Fliesen, Parkett und Teppichboden belegt. Über den modern gestalteten Zugangsbereich gelangen Sie in das offen gestaltete Treppenhaus, welches alle Etagen miteinander verbindet. Viele Fenster sorgen für helle Räume und ein tolles Ambiente. Die Erdgeschosswohnung unterteilt sich vom Treppenhaus in Flur, Badezimmer mit Badewanne, Küche, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Zimmer 4. Das Obergeschoss unterteilt sich vom Treppenhaus/Flur, Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Küche, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Zimmer 4. Im Kellergeschoss befinden sich weitere praktische Räumlichkeiten. Diese Etage unterteilt sich in Flur, Kellerraum 1 (Lagerfläche) mit WC, Kellerraum 2 mit Heizungsanlage, Kellerraum 3 mit Öltanks, Kellerraum 4 (aktuell als Bürofläche ausgebaut) und Kellerraum 5 (Lager und kleiner Werkstattbereich). Der Garten ist liebevoll angelegt und mit Zierpflanzen eingefriedet. Kleine Bäume und Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Auf dem vorderen Teil des Grundstücks befindet sich neben dem Zugang zum Haus eine großzügige Einfahrt zur massiven Garage welche weitere Stellflächen für drei Fahrzeuge bietet. Vor der massiven Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet wurde ein Carport angebaut. Das Highlight im hinteren Teil des Grundstücks ist der große massive Pool, welcher viel Badespaß im Sommer garantiert. Die große Terrasse am Haus bietet viel Platz für die ganze Familie. Der Balkon in der zweiten Etage rundet das Wohlfühlareal ab. Das Gebäude steht für verschiedene Nutzungskonzepte zur Verfügung und wird zur alleinigen Nutzung bereitgestellt. Eine Mehrgenerationen-Nutzung oder Vermietung einzelner Ebenen ist möglich, da die Etagen durch unterschiedliche Stromzähler, unabhängige Klingelanlage und klare Unterteilung bereits separiert sind. Finden Sie hier Ihr neues zu Hause für die ganze Familie und lassen Sie Ihr Eigentümer-Herz mit viel Charme und Freude durch dieses tolle Objekt erfüllen.

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Részletes felszereltség

- Terrasse mit Süd-West - Ausrichtung
- großer Balkon zur Obergeschosswohnung
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Einbauküche im Obergeschoss
- abgeschlossene Erdgeschoss Wohnung
- abgeschlossene Obergeschoss Wohnung
- großer massiver Pool im Garten
- große massive Garage
- elektrisches Garagentor
- Carport vor der Garage
- elektrisches Gartentor
- Kamin im Erdgeschoss
- solide Zaunanlage
- klare Aufteilung der Wohneinheiten
- Keller mit ausgebaut unter anderem mit Büroräumlichkeiten
- separates WC im Kellergeschoss
- Rollläden fenster im Erdgeschoss

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Minden a helyszínr?l

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 an. 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 Tagesbetreuungsstätten.

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 205.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 Immobile, 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.

VP azonosító: 22423018KD - 12357 Berlin – Rudow

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlin - Neukölln
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com