

Berlin / Rudow

## Csendes helyen, Rudow népszerű részén található családi ház - kifogástalanul karbantartott és azonnal költözhető!

VP azonosító: 25423025



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

VÉTELÁR: 675.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 124 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 700 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25423025                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 124 m²                                 |
| Teto formája             | Konytteto                                  |
| Szobák                   | 5                                          |
| Hálósobák                | 3                                          |
| Fürdoszobák              | 2                                          |
| Építés éve               | 2005                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 4 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 675.000 EUR                                                                           |
| Ház                  | Családi ház                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                  |

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.11.2035     | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 115.10 kWh/m²a      |
| Energiaforrás                                     | Gáz            | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
|                                                   |                | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2023                |



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Az ingatlan



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.

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Az első benyomás

Ez a tágas, különálló ház egy pörölycápa alakú telken, privát helyen található, és jól megtervezett alaprajzot kínál modern felszereltséggel. A csendes környezet kellemes lakókörnyezetet ígér, míg a félreeso kert garantálja a magánéletet. A neves építőipari vállalat, a Lechner Massivhaus által 2005-ben épített ház tömör, előre gyártott Beton elemeket használ, biztosítva a kivételes méretpontosságot, energiahatékonyságot és tartósságot. A körülbelül 124 m<sup>2</sup>-es lakótér két szinten oszlik el. Három világos hálósoba található, amelyek közül az egyikhez egy gardrób is tartozik, amely bőséges tárolóhelyet és jól szervezett elrendezést biztosít. Minden szoba természetes fénnel teli, így kényelmes lakókörnyezetet teremt. Két modern fürdőszoba, amelyeket 2020 körül újítottak fel, biztosítja a kényelmet. Az időtlen berendezési tárgyak és az ízléses csempék megfelelnek a mai szabványoknak, és hozzájárulnak a jól karbantartott összképhez. A földszinten egy sokoldalú dolgozószoba is található, amely ideális otthoni munkavégzéshez vagy vendégszobaként. A tágas nappali és étkező közvetlen hozzáférést biztosít a fedett teraszhoz. A masszív terasztető elektromos napellenzovel van felszerelve, így az időjárástól függetlenül élvezheti a teraszt. A konyhában kiváló minőségű Bosch készülékek találhatók, melyeket funkcionalitásuk és tartósságuk miatt választottak, biztosítva a zökkenőmentes főzési és étkezési élményt. Ez a minőség iránti elkötelezettség más részletekre is kiterjed: minden földszinti ablak elektromos redonnyel van felszerelve, ami biztonságot és kényelmet nyújt. A modern kamerarendszer tovább fokozza a biztonságot, lehetővé téve, hogy otthonát és ingatlanát folyamatosan szemmel tarthassa. A 2023-ban újonnan telepített gázfűtési rendszer hatékony és költséghatékony fűtést biztosít. A ház ideális feltételeket kínál járművek és barkácsolók számára is: a masszív garázs elektromos garázskapuval rendelkezik, így a jármű bejutása és parkolása különösen kényelmes. A tágas birtokot elektromos kapu védi. A házat kert veszi körül, amely bőséges helyet biztosít szabadidős tevékenységekhez, játszóterekhez vagy egyszerűen a szabadban való pihenéshez. A gondozott kert teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot. Ez a családi ház a modern lakhatási kényelmet, a praktikus funkciókat és a csendes, félreeso elhelyezkedést ötvözi egy vonzó, pörölycápa alakú telken. Gyozodjon meg saját szemével a ház elonyeirol egy személyes megtekintés során, és fedezze fel az ingatlanban rejlo lehetőségeket Ön és családja számára. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Részletes felszereltség

### 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



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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