

Berlin

Gepflegte barrierefreie Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten und großer sonnenverwöhnter Terrasse

VP azonosító: 26423015



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

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

VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

Áttekintés

VP azonosító	26423015
Hasznos lakótér	ca. 75 m ²
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1998
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	349.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 5 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	77.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.07.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

Az ingatlan



VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

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

VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

Az ingatlan



VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

Az elso benyomás

Traumhaft sonnige Aussichten im Süden von Berlin-Rudow in gepflegtem Wohnumfeld - Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte barrierefreie ca. 75 m² große Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten und großer sonnenverwöhnter Terrasse. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer grün angelegten verkehrsrhigen Seitenstraße in südlicher Lage des Ortsteils Berlin-Rudow. Das Gebäude, welches 1998 in massiver Bauweise errichtet wurde ist optisch ansprechend und in einem guten Zustand. Der Innenhof ist einladend grün und naturverbunden angelegt und bietet Platz für erholsame Stunden im Freien. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist ein eigener Tiefgaragenstellplatz, dieser direkt vom Flur vor der Wohnung über einen Fahrstuhl zu erreichen.

Die Wohnfläche von ca. 75 m² im Erdgeschoss verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt drei Zimmern und eigener Terrasse. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen belegt. Die Immobilie wird mit eingebauter Küche verkauft.

Die Wohnung unterteilt sich vom Flur beziehungsweise Eingangsbereich in Zimmer eins mit Zugang zum Garten und zur Terrasse, Zimmer zwei (Wohn- und Esszimmer) mit Zugang zur zum Garten und zur Terrasse, Badezimmer mit Badewanne, Küche und abschließend Zimmer drei (Schlafzimmer). Die Terrasse und der eigene Garten sind sonnenverwöhnt nach Süd-Westen ausgerichtet.

Im Kellergeschoss befindet sich neben einem zur Wohnung gehörenden Abstellraum auch ein eigener Tiefgaragenstellplatz der zur Wohnung gehört. Durch den barrierefreien Zugang zum Fahrstuhl bietet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebiet rund um die Wohnung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein und bietet vor allem im Sommer Raum für erholsame Stunden im Grünen. Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung. Kleine Läden und Lebensmittelgeschäfte, sowie eine optimale Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel runden diese Immobilie ab.

Weitere Details und Einzelheiten zur Wohnung, Grundrisse und Besichtigungstermine erhalten Sie auf Anfrage.

VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

Részletes felszereltség

AUSSTATTUNG:

- **Wohnen im Familienfreundlichen Berlin Rudow**
- **klare Raumaufteilung**
- **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**
- **gepflegte grün angelegte Außenanlage**
- **barrierefrei**
- **Fahrstuhl**
- **eigene Tiefgarage**
- **Terrasse mit Süd-West Ausrichtung**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Abstellraum im Kellergeschoss**
- **elektrische Fensterrollläden**
- **bezugsfertig**

VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

Minden a helyszínrol

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, 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 und Tagesbetreuungsstätten.

VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26423015 - 12355 Berlin

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com