

Berlin / Rudow

## Casa indipendente situata in posizione tranquilla in una zona popolare di Rudow, tenuta in modo impeccabile e pronta per essere abitata!

Codice oggetto: 25423025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25423025                             |
| Superficie netta    | ca. 124 m²                           |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate                     |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2005                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 675.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.11.2035           | Consumo finale di energia                             | 115.10 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                                |

Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La proprietà



Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La proprietà



Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La proprietà



Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La proprietà



Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La proprietà



Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La proprietà



Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La proprietà



Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## La proprietà



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.

Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente sorge su un terreno a falde erbose in una posizione riservata e offre una planimetria ben progettata con comfort moderni. La posizione tranquilla promette un'atmosfera piacevole, mentre il terreno appartato garantisce la privacy. Costruita nel 2005 dalla rinomata impresa edile Lechner Massivhaus, la casa utilizza solidi elementi prefabbricati Bleton, garantendo un'eccezionale precisione dimensionale, efficienza energetica e durata. La superficie abitabile di circa 124 m<sup>2</sup> si sviluppa su due livelli. Ci sono tre luminose camere da letto, una delle quali con cabina armadio adiacente, che offre ampio spazio di archiviazione e una disposizione ben organizzata. Tutti gli ambienti sono inondati di luce naturale, creando un ambiente abitativo confortevole. Due bagni moderni, entrambi ristrutturati intorno al 2020, garantiscono il massimo comfort. Gli infissi senza tempo e le raffinate piastrelle soddisfano gli standard attuali e contribuiscono a un aspetto generale curato. Il piano terra comprende anche uno studio versatile, ideale per lavorare da casa o come camera per gli ospiti. L'ampia zona giorno e pranzo vanta un accesso diretto alla terrazza coperta. Il robusto tetto a terrazza è dotato di una tenda da sole elettrica, che consente di godersi la terrazza indipendentemente dalle condizioni atmosferiche. La cucina è dotata di elettrodomestici Bosch di alta qualità, scelti per la loro funzionalità e durata, che garantiscono un'esperienza culinaria e culinaria impeccabile. Questo impegno per la qualità si estende ad altri dettagli: tutte le finestre del piano terra sono dotate di tapparelle elettriche, garantendo sicurezza e comfort. Un moderno sistema di videosorveglianza aumenta ulteriormente la sicurezza, consentendo di tenere d'occhio la casa e la proprietà in ogni momento. L'impianto di riscaldamento a gas, installato di recente nel 2023, garantisce un riscaldamento efficiente ed economico. La casa offre anche le condizioni ideali per i veicoli e gli amanti del fai da te: il robusto garage è dotato di una porta elettrica, che rende l'accesso e il parcheggio del veicolo particolarmente comodi. Un cancello elettrico protegge l'ampia proprietà. Il giardino circonda la casa, offrendo ampio spazio per attività ricreative, attrezzature da gioco o semplicemente per rilassarsi all'aperto. Il giardino ben curato completa questa attraente offerta. Questa casa indipendente combina comfort abitativo moderno, caratteristiche pratiche e una posizione tranquilla e appartata su un attraente terreno a punta di martello. Scopri di persona i vantaggi di questa casa durante una visita di persona e scopri il potenziale che questa proprietà ha per te e la tua famiglia. Non vediamo l'ora di sentirti!

Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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