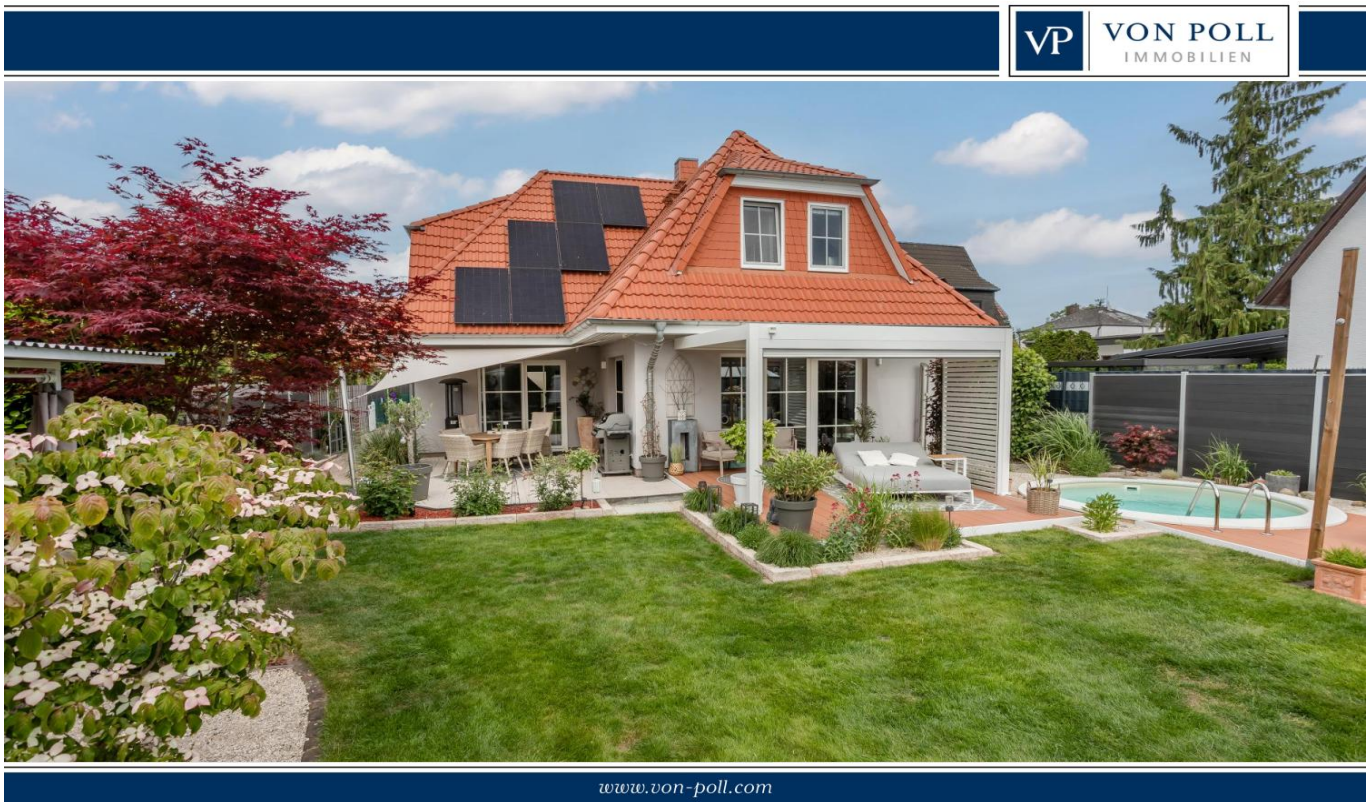
Berlin – Rudow

Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaften Aussichten auf liebevoll angelegtem Grundstück und Pool

Objektnummer: 25423018



KAUFPREIS: 749.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 501 m^2

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Auf einen Blick

Objektnummer	25423018
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	110.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Ein erster Eindruck

Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaften Aussichten auf großem liebevoll angelegtem Grundstück und Pool im Süden von Berlin - traumhaftes zu Hause sucht neue Eigentümer. Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von 185 m², welches 2003 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die stilvoll hergerichtete Immobilie steht auf einem ca. 501 m² großem gut geschnittenem Grundstück in zweiter Reihe. Neben der Immobilie befinden sich zwei PKW Stellplätze sowie eine massiv errichtete Garage. Die in 2024 nachgerüstete Solaranlage mit eigenem Speicher bringt für den neuen Eigentümer energetisch zukunftsorientierte Aussichten.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 185 m² bietet je nach Nutzungskonzept insgesamt drei beziehungsweise vier Zimmer, sowie ein Gäste-WC und ein Master-Badezimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in einen offenen Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse, Wohn- und Esszimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse. Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einem großzügigem Hauswirtschaftsraum mit viel Lagerfläche und direktem Zugang zur Garage. Die Garage wird derzeit als Hobbyraum genutzt.

Über das offen gestaltete Treppenhaus erreicht man das Dachgeschoss. Dieser Teil der Immobilie unterteilt sich in Flur mit offener Galerie, Master-Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Schlafzimmer eins, Schlafzimmer zwei und Schlafzimmer drei. Über eine Dachluke erreicht man den Spitzboden. Hier steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Eine absolute Besonderheit und ein großes Highlight ist der im Wellnessstil angelegte Gartenbereich. Drei große Sonnenterrassen mit angrenzendem Pool mit Wärmepumpe sowie ein stillvolles Outdoor Tagesbett schaffen viele Erholungsmöglichkeiten. Abgerundet wird der Garten durch eine Hochbeetecke mit Gewächshaus.

Weitere Einzelheiten, Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- familienfreundliches Wohnumfeld
- moderne Zaunanlage
- Zuwege und Einfahrt aus Altstadtpflaster
- massive Garage am Haus
- exklusive liebevoll angelegte Außenanlage
- Gartenhaus für Gartengeräte
- große Sonnen-Terrassen
- Pool mit Inverter-Wärmepumpe
- lichtdurchfluteter Eingangsbereich
- moderne Küche mit Markengeräten
- Gäste-WC
- offenes Wohn- / Esszimmer
- stillvoller Kamin
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Masterbadezimmer
- offene Galerie im Dachgeschoss
- Masterbadezimmer im Dachgeschoss
- Regenzisterne für Gartenbewässerung (3.000 Liter)
- Gartenbewässerungsanlage
- Klimanlage im ersten Schlafzimmer
- Photovoltaikanlage mit 10 KW Speicher

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 110.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com