

Berlin

# Familienfreundliches Wohnen im Blumenviertel - viereinhalb Zimmer Eigentumswohnung mit großem Balkon

CODICE OGGETTO: 23423024



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

PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

**CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin**

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

**CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23423024	Prezzo d'acquisto	419.000 EUR
Superficie netta	ca. 95 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2009
Vani	4.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1981	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.02.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009



CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin

## La proprietà

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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

**CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin**

## Una prima impressione

Grünangelegtes familienfreundliches Wohnen im Blumenviertel in Berlin-Rudow - viereinhalb Zimmer Eigentumswohnung mit großem Balkon. Zum Verkauf steht eine gutgeschnittene Eigentumswohnung mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> im Süden von Berlin. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer grün angelegten Seitenstraße, welche unweit vom Ortskern Alt-Rudow liegt. Das Gebäude, welches 1998 in massiver Bauweise errichtet wurde ist optisch ansprechend und in einem gepflegtem Zustand. Die Außenanlage ist einladend grün und naturverbunden angelegt und bietet Platz für viele Freizeitaktivitäten. Zur Wohnung gehört außerdem eine Einzelgarage auf dem Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> im Obergeschoss verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt viereinhalb Zimmern und Balkon. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden belegt. Die Immobilie wird mit eingebauter Küche verkauft. Die Wohnung unterteilt sich vom Flur beziehungsweise Eingangsbereich in Küche, Esszimmer, Gäste-WC, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Balkon, Schlafzimmer eins, Schlafzimmer zwei, Badezimmer mit Dusche und Schlafzimmer drei mit Zugang zum Balkon. Der Balkon ist durch seine Ausrichtung nach Westen hervorragend geeignet um den Nachmittag in der Sonne zu genießen. Im Kellergeschoss befindet sich ein Abstellraum der zur Immobilie gehört. Die Wohnung steht zum Einzug bereit und kann mit der vorhandenen Einbauküche übernommen werden. Das Gebiet rund um die Wohnung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen durchs Blumenviertel ein, mehrere Cafés und Restaurants freuen sich auf Besuch. Der Teltowkanal ist nur 15 Minuten zu Fuß entfernt und kann im Sommer für erholsame Stunden am Wasser besucht werden. 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.



**CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin**

## Dettagli dei servizi

### AUSSTATTUNG:

- mitten im familienfreundlichen Blumenviertel
- klare Raumaufteilung
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- gepflegte grün angelegte Außenanlage
- Einzelgarage auf dem Grundstück
- großer Balkon mit Westausrichtung
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Abstellkammer im Kellergeschoss
- bezugsfertig
- Rollläden an den Fenstern

**CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin**

## 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 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.

**CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



**CODICE OGGETTO: 23423024 - 12357 Berlin**

## Partner di contatto

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

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 Berlino - Neukölln

**E-Mail:** [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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