

Berlin

# Familienfreundliches Wohnen im Blumenviertel, gepflegtes Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück

CODE DU BIEN: 23423022



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 450 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## En un coup d'œil

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| CODE DU BIEN           | 23423022            |
| Surface habitable      | ca. 160 m²          |
| Type de toiture        | à deux versants     |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces                 | 5                   |
| Chambres à coucher     | 3                   |
| Salles de bains        | 3                   |
| Année de construction  | 1976                |
| Place de stationnement | 1 x surface libre   |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 549.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2006                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Surface de plancher          | ca. 100 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | OEL                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 25.06.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie    | 168.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique    | F                         |

CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## Une première impression

Familienfreundliches Wohnen im Blumenviertel, gepflegtes Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück - Verkauft wird ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>, welches 1976 in Fertigteil-Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem baulich guten Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen und sonnigen Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow. Das Einfamilienhaus wurde durch einen beheizten Wintergarten erweitert. Neben der Immobilie befindet sich eine Stellfläche für ein Fahrzeug. Die Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet insgesamt fünf Zimmer, einen zusätzlichen beheizten Wintergarten, sowie ein Kellergeschoss mit weiterer Nutzfläche. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett, Teppichboden und Laminat belegt. Das Haus unterteilt sich vom Eingangsbereich mit Zugang zum Treppenhaus und Gäste-WC in Küche, Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, beheizter Wintergarten mit Zugang zur Terrasse, Esszimmer, Arbeits- / Gästezimmer und Badezimmer mit Badewanne, WC und separater Dusche. Über eine Treppe vom Eingangsbereich gelangt man in das Ober- / Dachgeschoss, hier befindet sich ein Flur sowie zwei weitere Schlafzimmer. Außerdem bietet diese Etage ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC. Über eine Dachluke erreicht man den Spitzboden, hier befindet sich reichlich Abstellfläche. Das Untergeschoss unterteilt sich vom großzügigen Flur in Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum / Bar, Heizungsraum und Öltanks, Ausgang zum Garten, Wäsche- und Trockenraum sowie Badezimmer mit WC. Der Garten ist praktisch angelegt und bietet durch seine klare Aufteilung Platz für die ganze Familie. Das Grundstück ist durch eine solide Zaunanlage von benachbarten Grundstücken abgetrennt und teilweise mit Hecken und Ziersträuchern naturbelassen eingefriedet. Der beheizte Wintergarten mit großzügigen Panorama-Glastüren und direktem Anschluss an die Terrasse verbindet sich hervorragend mit den Grünflächen des Gartens. Durch einen elektrischen Sonnenschutz kann der Wintergarten auch an heißen Sommertagen genutzt werden. Ein ruhiges und wohl behütetes grünes Wohnumfeld verbindet sich hier, mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Alle Einzelheiten, mehr Bilder, Grundrisse und einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## Détails des commodités

### AUSSTATTUNG:

- grünes Wohnumfeld
- solide Zaunanlage
- Naturstein Zugangswege
- Windgeschützter Eingangsbereich
- Terrasse (Süd- / West-Ausrichtung)
- beheizter Wintergarten
- separater Kellerzugang
- drei separate Badezimmer / WC's
- Badezimmer mit Badewanne
- Küche mit elektrischen Geräten
- großer Wohn- / Essbereich
- Hobby- / Partyraum im Kellergeschoss

CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## Tout sur l'emplacement

**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 öffentlichen 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.

CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 168.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23423022 - 12357 Berlin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 Berlin - 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)