Berlin – Rudow

Sonnig gelegenes Grundstücks mit massivem Haus-Rohdiamant im beliebten Berlin Rudow

Objektnummer: 26104017



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 1005 m²

Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

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

Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Auf einen Blick

Objektnummer	26104017
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.01.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	322.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie





Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie





Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie





Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie





Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie





Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie





Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Die Immobilie





Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Ein erster Eindruck

Sonnig gelegenes Grundstücks mit massivem Haus-Rohdiamant im beliebten Berlin Rudow - Verkauft wird ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 205 m², welches 1936 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 1.005 m² großen Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin Rudow. Neben dem Haus in direkter Verbindung ist eine massive Garage mit angrenzendem Geräteraum errichtet worden. Auf dem hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein Teich sowie Gartenhaus für Gartengeräte.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 205 m² bietet insgesamt 3,5 Zimmer und weitere Räume als Nutzfläche im Kellergeschoss. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt.

Das Einfamilienhaus unterteilt sich in Eingangsbereich mit Treppe und Sitztbereich am Keller- und Gartenzugang , Flur, Badezimmer mit Badewanne, Küche und Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Terrasse am Haus bietet einen herrlichen Ausblick auf den grünen Garten und den Teich.

Über die Treppe vom Flur des Erdgeschosses gelangt man in das Dachgeschoss. Dieser Bereich unterteilt sich vom Flur in Badezimmer mit Dusche, kleinem Schlafzimmer und großem Schlafzimmer.

Die Sitzecke auf halber Treppe mit Zugang zum Garten schafft einen harmonischen Übergang vom Wohn- in den Kellerbereich. Das Kellergeschoss lässt sich hervorragend als Vorrats- und Lagerfläche nutzen. Einer der Räume wurde als Partyraum ausgebaut und es lassen sich unterschiedliche Nutzungskonzepte entwickeln.

Eine sehr familienfreundliche Wohngegend in gefragter Lage verbindet sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleine Restaurants, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Umgebung. Genießen Sie zukünftig Ihren Feierabend in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Bei Erwerb sollte daher eine zeitgemäße Renovierung der Wohnbereiche eingeplant werden. Über genauere Einzelheiten informieren wir Sie gern auf Anfrage.

Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- sehr gefragte familienfreundliche Wohnlage
- sonniges Grundstück
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufiger Entfernung
- zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten
- massives Haus
- Küche mit elektrischen Geräten
- voll unterkellert
- teilweise elektrische Rollläden
- Terrasse am Haus
- Garage und Gartenhaus
- separater Keller- und Gartenzugang

Objektnummer: 26104017 - 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.

Objektnummer: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Sonstige Angaben

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: 26104017 - 12357 Berlin – Rudow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin
Tel.: +49 030 - 66 52 70 00
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com