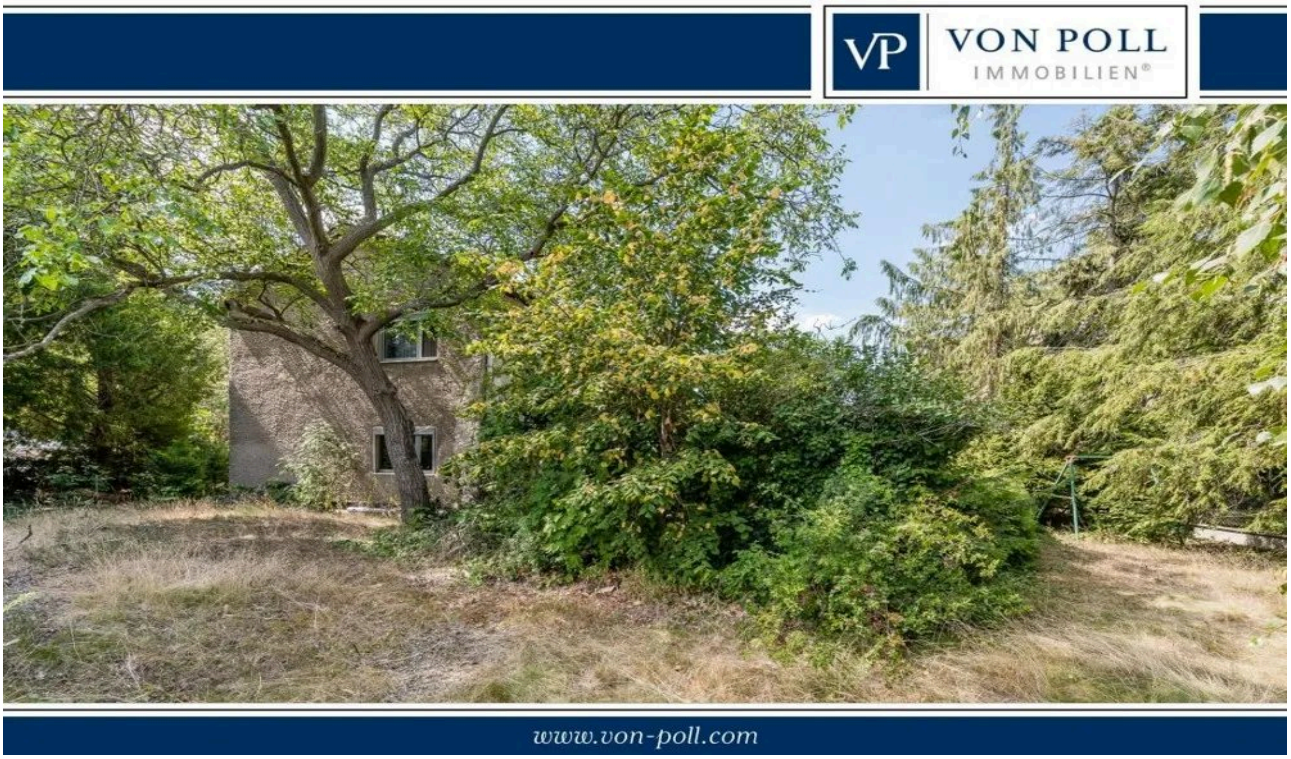
Berlin

Tolles Entwicklungspotential auf großem (Bau-) Eck-Grundstück mit Zweifamilienhaus in Berlin Rudow

Objektnummer: 26423003



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1048 m²

Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

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

Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26423003
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1989
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.08.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	291.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

Die Immobilie

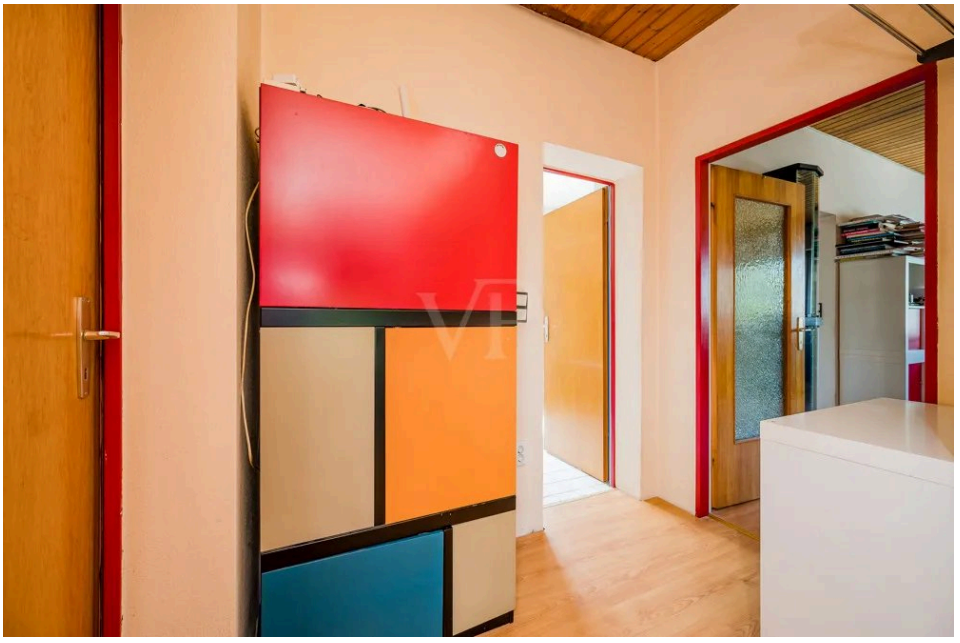




Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

Die Immobilie





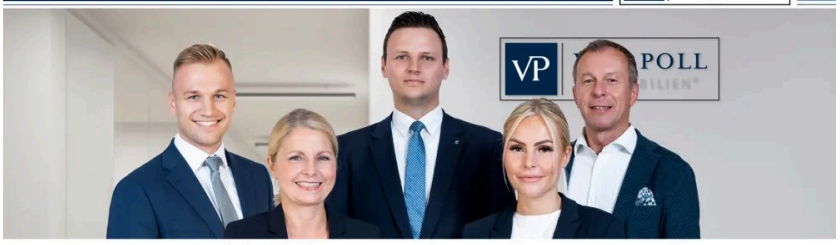
Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

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: 26423003 - 12357 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

Ein erster Eindruck

Großer Diamant in Berlin Rudow wartet auf Feinschliff - Zum Verkauf steht ein teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 210 m², welches 1972 errichtet wurde. Das Haus ist in einem sanierungsbedürftigem Zustand und bietet für die Modernisierung eine solide sowie massive Bausubstanz. Die Immobilie steht auf einem ca. 1050 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin Rudow. Zusätzlich steht auf dem Grundstück eine große Doppelgarage bereit.

Die Wohnfläche von ca. 165 m² bietet insgesamt acht Zimmer, sechs davon können als Schlafzimmer genutzt werden. Die Böden sind mit Fliesen, Teppichboden, Laminat und Dielen belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Eingangsbereich / Flur mit Abstellraum und Abstellkammer, Zugang zur ersten Wohneinheit und Treppenhaus mit Zugang zur zweiten Wohneinheit im Obergeschoss. Zur Wohneinheit im Erdgeschoss gehören ein großzügiger Flur / Eingangsbereich, zwei Schlafzimmer mit Blick zum Garten, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Küche. Von der Küche aus gelangt man direkt durch eine Glastür auf die Veranda.

Das Obergeschoss unterteilt sich in Flur, Schlafzimmer eins und zwei, Badezimmer mit Badewanne, Wohnzimmer mit Zugang zur Küche und Abstellkammer sowie Küche mit elektrischen Einbaugeräten. Über eine Dachluke gelangt man in den halbhohen Dachboden. Die Fläche kann als zusätzlicher Stauraum genutzt werden.

Den Kellerbereich erreicht man über einen separaten außen liegenden Eingang. Hier befindet sich die Ölzentralheizung sowie ein Lagerraum für die Öltanks.

Der Garten ist praktisch angelegt und naturbelassen eingefriedet. Ein grüner Teppich aus Rasen bildet genug Platz für viele Freizeitaktivitäten. Im Garten befinden sich außerdem zwei Terrassen sowie ein massiver Pool, welcher nur auf einen neuen Anstrich wartet. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Das Umfeld um die Immobilie ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Zahlreiche Grünflächen im Wohngebiet schaffen naturverbundene Wohnqualität. Lebensmittelgeschäft und Läden für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar und schaffen eine optimale Wohnlage im Süden von Berlin.

Das Grundstück bietet eine Vielzahl von Entwicklungsmöglichkeiten. Sowohl eine Modernisierung des Zweifamilienhauses ist möglich, als auch eine Aufteilung in zwei separate Grundstücke für Neubauprojekte. Erste Einzelheiten zur Flächennutzung und Bebauung erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- Terrasse (West-Ausrichtung)
- Terrasse (Ost-Ausrichtung) am Pool
- Zuwege aus Natursteinplatten
- große Doppelgarage
- zwei separate Wohneinheiten
- Abstellraum im gemeinsamen Eingangsbereich
- großes Entwicklungspotential
- Teilbares Grundstück
- Badezimmer jeweils mit Badewanne

Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

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 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.

Objektnummer: 26423003 - 12357 Berlin

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.

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 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: 26423003 - 12357 Berlin

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