Berlin

Neues Zuhause - Doppelhaushälfte mit viel Platz und massiver Garage auf sonnigem Grundstück

Objektnummer: 26423023



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 343 m²

Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

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

Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26423023
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1.5
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	445.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.01.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	210.45 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

Die Immobilie





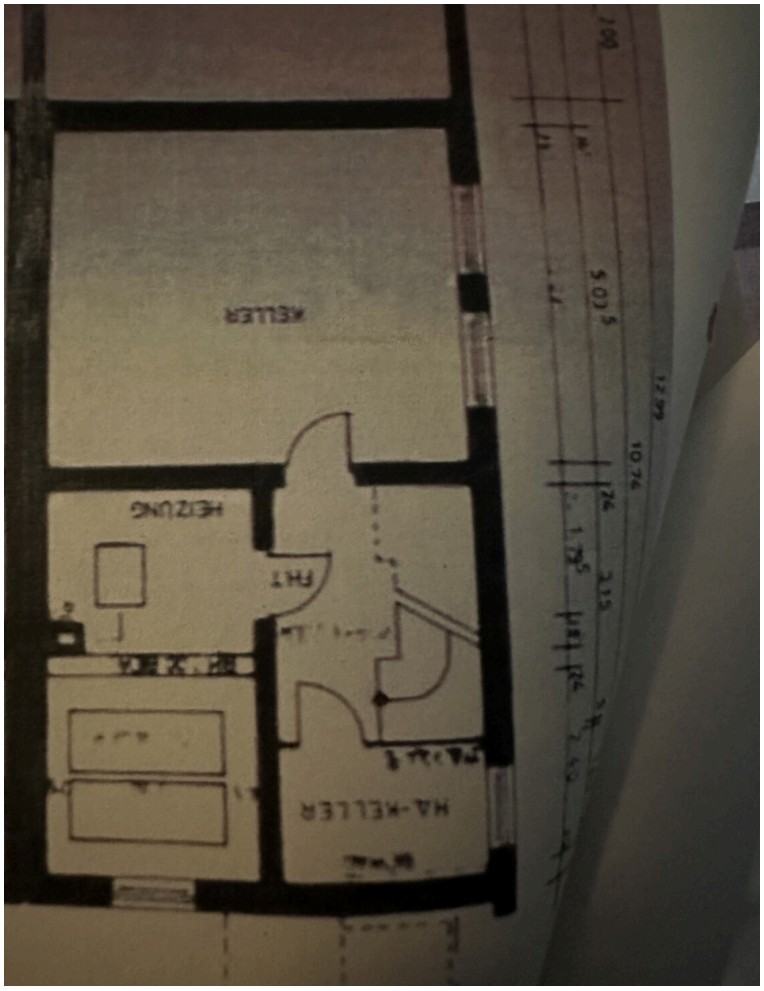
Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

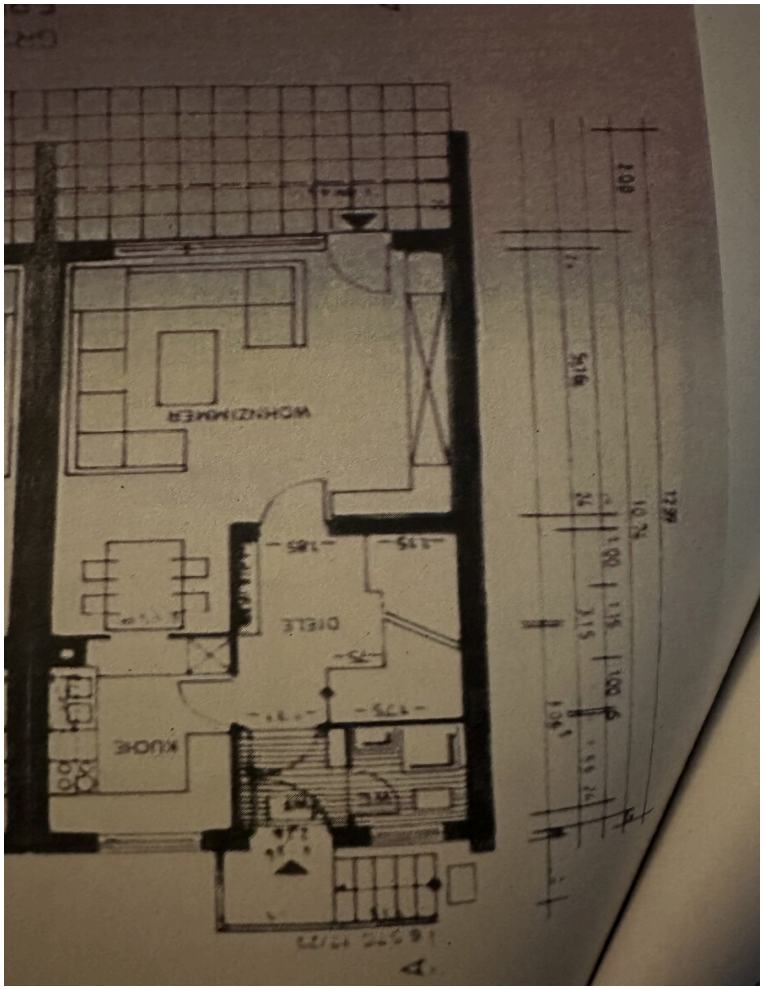
Die Immobilie

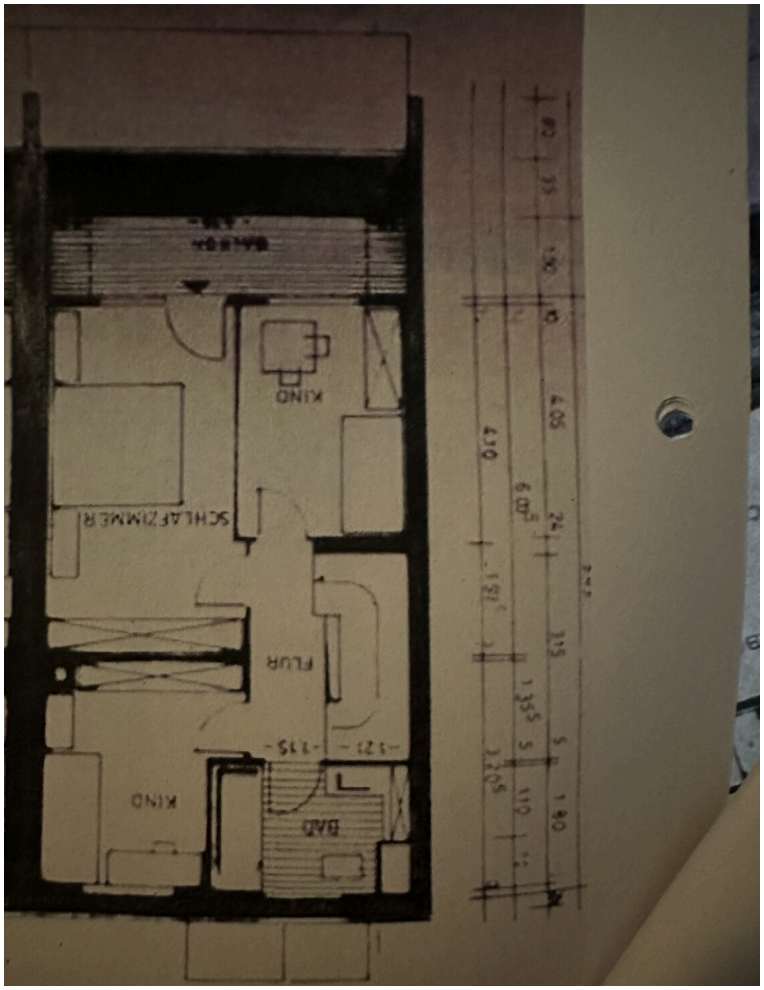


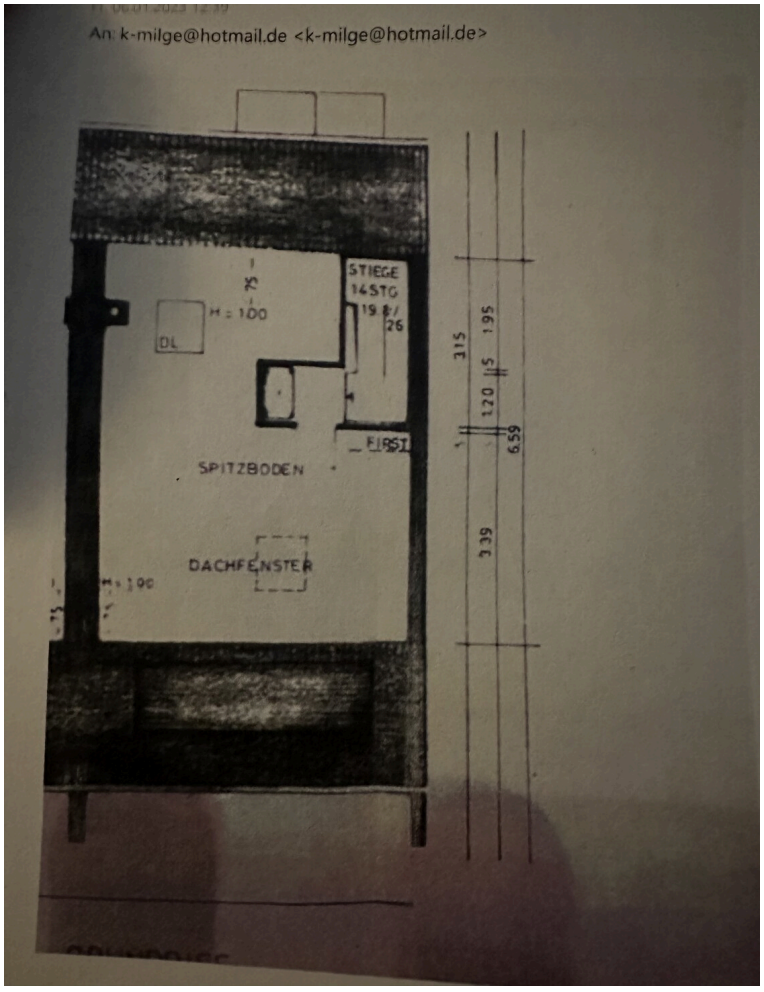
Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

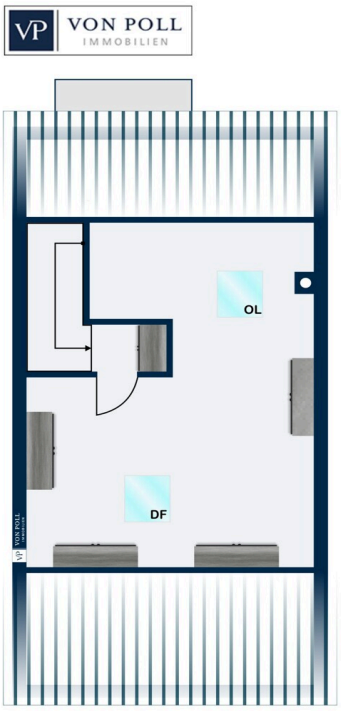
Grundrisse

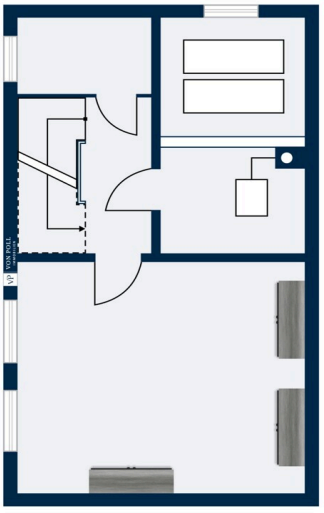



WOHNZIMMER
DIELE
KÜCHE


KIND
SCHLAFZIMMER
FLUR
KIND
BAD

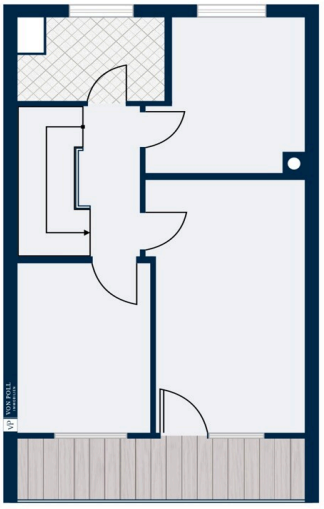

An: k-milge@hotmail.de <k-milge@hotmail.de>
STIEGE
14 STG
H = 1.00
DL
SPITZBODEN
FIRST
DACHFENSTER
315
195
120
15
6.59
339

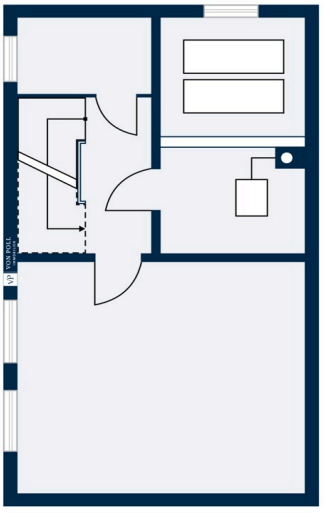

VON POLL IMMOBILIEN
OL
DF

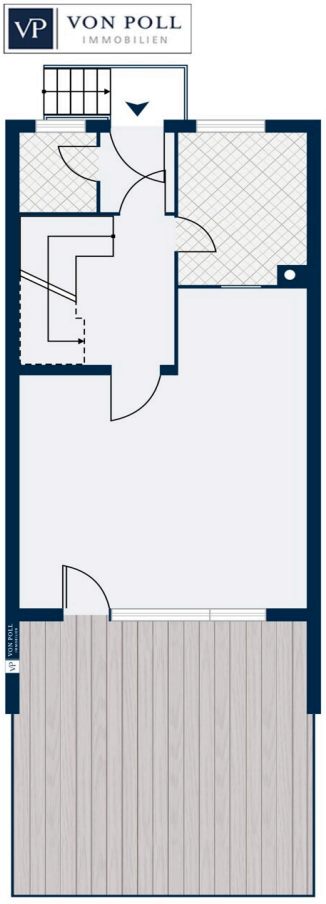


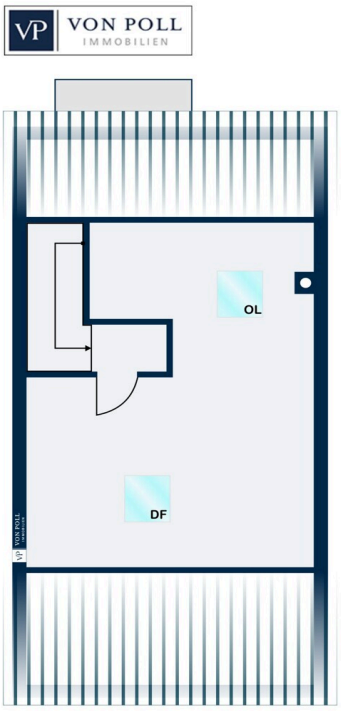

VON POLL
IMMOBILIEN
KS








VON POLL
IMMOBILIEN



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Berlin Rudow, Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie - zum Verkauf steht eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 215 m², welche 1979 errichtet wurde. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und steht zur sofortigen Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 343 m² großem sonnenverwöhntem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet im Blumenviertel von Berlin-Rudow. Neben der Immobilie steht eine massiv errichtete Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet. Vor der Garage befindet sich ein weiterer PKW-Stellplatz.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 215 m² bietet insgesamt fünf Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen, Vinylparkett und Laminat belegt. Die Nutzfläche von ca. 90 m² ist zum Teil als weiterer Hobby/wohnwirtschafltich genutzter Wohnraum ausgebaut worden.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gästebadezimmer, Küche mit Durchreiche zum Essbereich, Wohn- / Esszimmer mit Zugang und Panoramafenster zur Terrasse. Über eine offene Treppe gelangt man vom Flur in das Dach- und Kellergeschoss.
Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Von hier aus führt die Treppe weiter in den ausgebauten Spitzboden. Dieser wurde als weitere Schlafmöglichkeit genutzt.

Im Keller befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum mit Anlage und Öltanks sowie ein großer Hobbyraum der als Party- und Barraum genutzt wurde.

Der Garten ist praktisch angelegt und idyllisch eingefriedet.
Die üppigen Hecken und Sträucher bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Der Essbereich der Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und lädt zum harmonischen Beisammen sein im Freien ein. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine massive Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet und Fläche für Gartengeräte schafft. Vor der Garage ist ein Platz für einen weiteren PKW angelegt.

Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sondern auch sämtliche Anbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Objektnummer: 26423023 - 12357 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- ruhige familiäre Wohnlage
- gepflasterter Eingangsbereich / Vorgarten (Naturstein)
- Stellplatz / Garage auf dem Grundstück
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Fenster-Rollläden
- ausgebauter Hobbyraum im Kellergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- offenes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Dusche
- Panoramafenster zur Terrasse
- ausgebauter Spitzboden

Objektnummer: 26423023 - 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: 26423023 - 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.

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: 26423023 - 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