Berlin

Lichtdurchflutete Etagenwohnung mit Küche und Sonnen-Balkon in grüner Wohnanlage

Objektnummer: 26423025



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26423025 - 12357 Berlin

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

Objektnummer: 26423025 - 12357 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26423025
Wohnfläche	ca. 71 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26423025 - 12357 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	180 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.10.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26423025 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423025 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423025 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423025 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423025 - 12357 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423025 - 12357 Berlin

Ein erster Eindruck

Zwischen gepflegtem Grün und urbaner Anbindung entfaltet sich diese Etagenwohnung mit einer Souveränität, die selten geworden ist. Das Gebäude aus dem Jahr 1957 steht zurückhaltend in einer großzügigen Gartenanlage, deren Rasenflächen und Beete Ruhe und Raum schenken. Schon beim Ankommen empfängt das einladende Treppenhaus Bewohner und Gäste mit klaren Linien und einer Gelassenheit, die an klassische Architektur erinnert.

Der Flur öffnet sich angenehm, Fliesen unter den Füßen und dezente Holzvertäfelung an den Wänden schaffen eine Atmosphäre, in der sich Alltag und Ankommen nahtlos verbinden. Eine praktische Abstellkammer sorgt für Ordnung, Garderobe und Vorräte verschwinden diskret aus dem Blickfeld. Die Küche, ausgestattet mit Einbaugeräten und durchdachter Arbeitsfläche, profitiert von zwei Fenstern, die Tageslicht auf die Fliesen und die hellen Fronten werfen. Hier verbindet sich Funktionalität mit einer wohltuenden Schlichtheit; der Morgenkaffee am Fenster wird zum festen Ritual.

Das Badezimmer überrascht mit einer bodengleichen Dusche, modernem Waschplatz und Waschmaschine, alles auf kleinem Raum, aber mit einem Gefühl von Großzügigkeit, das durch das Fenster und die hochwertigen Fliesen noch unterstrichen wird. Die beiden Schlafzimmer bieten Rückzug und Ruhe; das größere mit weichem Teppichboden und Platz für Schränke und Bett, das kleinere mit hellem Parkett und Blick ins Grüne, ideal für Arbeit, Gäste oder Hobbys.

Das Zentrum der Wohnung bildet das Wohnzimmer: Großzügig geschnitten, von Licht durchflutet und mit Zugang auf den Balkon, der sich zum gepflegten Garten hin öffnet. An warmen Tagen verschmelzen Innen- und Außenraum, während man auf dem Balkon den Blick ins Grüne schweifen lässt und dem leisen Rascheln der Bäume lauscht. Die Markise schützt an sonnigen Tagen und erweitert den Wohnraum nach draußen. Die Atmosphäre im Wohnzimmer bleibt dabei stets entspannt, der Raum lädt zum Verweilen, Lesen oder zu geselligen Stunden ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist unkompliziert, der PKW findet seinen festen Platz auf dem Grundstück. Alles Notwendige liegt in Reichweite, Spazierwege durch die Anlage verbinden Nachbarschaft mit Privatsphäre. So entsteht ein Rückzugsort, der mit seiner Gelassenheit und dem gewachsenen Charakter überzeugt, bereit, die nächste Lebensphase zu begleiten.

Objektnummer: 26423025 - 12357 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- Kanal in fußläufiger Umgebung
- optimale Anbindung an ÖPNV
- grün gepflegte Wohnanlage
- Stellplatz auf dem Grundstück
- einladendes Treppenhaus
- vielseitig nutzbarer Grundriss
- Flur mit Abstellkammer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- großes Wohnzimmer mit Balkon

Objektnummer: 26423025 - 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: 26423025 - 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: 26423025 - 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