Berlin

Sonniges Grundstück im Blumenviertel mit Einfamilienhaus und großzügigen Bebauungsmöglichkeiten

Property ID: 25423010

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 135 m^2 • **ROOMS:** 4.5 • **LAND AREA:** 840 m^2

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

At a glance

Property ID	25423010
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1937
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	749.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	28.04.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	231.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

The property

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

A first impression

Sonniges Grundstück in Berlin Rudow im Blumenviertel mit massivem Einfamilienhaus und großzügigen Bebauungsmöglichkeiten - Zum Verkauf steht ein teil unterkellertes Haus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 165 m², welches ca. 1937 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus wurde 2015 saniert und ist in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 840 m² großem Grundstück. Auf dem Grunstück befindet sich zudem ein Carport ein Gartenhaus und ein massiver Nebengelass.

Die Wohn-/ Nutzfläche von ca. 165 m² bietet insgesamt viereinhalb Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen belegt. Die Nutzfläche verteilt sich auf zwei kleine Kellerräume und das Nebengelass am Haus.

Die Wohnflächen unterteilen sich vom Eingangsbereich beziehungsweise Flur mit Haustechnikraum in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Küche mit angrenzemdem Esszimmer. Über eine Bodenklappe erreicht man einen der beiden Kellerräume.
Der zweite Kellerraum wird separat über eine Treppe beim Badezimmer erreicht.

Über die Treppe erreicht man das Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer.

Der Garten ist praktisch grün angelegt und bietet viel Platz für zahlreiche Freizeitaktivitäten. Aufgrund der Größe und des Schnitts des Grundstück lassen sich vielfältige Neubauprojekte auf dem Grundstück realisieren.

Ruhe und Abgeschiedenheit verbinden sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, 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 Ein/- und Mehrfamilienhäusern.

Weitere Einzelheiten zur Immobilie, Bilder und die Lage erhalten Sie auf Anfrage, melden Sie sich gern.

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

Details of amenities

AUSSTATTUNG:
- gepflegtes Wohnumfeld
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung
- großes sonniges Grundstück
- Carport au dem Grundstück
- vielseitige Bebauungsmöglichkeiten
- solide Zaunanlage
- geplasterte Zufahrt und Zuwege
- separater Kellerzugang von außen
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- 2015 Sanierung der Immobilie
- Gartenpavillon mit Sitzmöglichkeiten
- geflieste Terrasse hinter dem Haus
- massive Garage und Nebengelass am Haus
- Rollläden an den Fenstern

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

All about the location

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.

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 231.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25423010 - 12357 Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com