Berlin – Rudow

Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaften Aussichten auf liebevoll angelegtem Grundstück und Pool

Número de propiedad: 25423018

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m^2 • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 501 m^2

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

De un vistazo

Número de propiedad	25423018
Superficie habitable	ca. 125 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	22.05.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	110.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

La propiedad

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

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Una primera impresión

Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaften Aussichten auf großem liebevoll angelegtem Grundstück und Pool im Süden von Berlin - traumhaftes zu Hause sucht neue Eigentümer. Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von 185 m², welches 2003 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die stilvoll hergerichtete Immobilie steht auf einem ca. 501 m² großem gut geschnittenem Grundstück in zweiter Reihe. Neben der Immobilie befinden sich zwei PKW Stellplätze sowie eine massiv errichtete Garage. Die in 2024 nachgerüstete Solaranlage mit eigenem Speicher bringt für den neuen Eigentümer energetisch zukunftsorientierte Aussichten.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 185 m² bietet je nach Nutzungskonzept insgesamt drei beziehungsweise vier Zimmer, sowie ein Gäste-WC und ein Master-Badezimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in einen offenen Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse, Wohn- und Esszimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse. Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einem großzügigem Hauswirtschaftsraum mit viel Lagerfläche und direktem Zugang zur Garage. Die Garage wird derzeit als Hobbyraum genutzt.

Über das offen gestaltete Treppenhaus erreicht man das Dachgeschoss. Dieser Teil der Immobilie unterteilt sich in Flur mit offener Galerie, Master-Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Schlafzimmer eins, Schlafzimmer zwei und Schlafzimmer drei. Über eine Dachluke erreicht man den Spitzboden. Hier steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Eine absolute Besonderheit und ein großes Highlight ist der im Wellnessstil angelegte Gartenbereich. Drei große Sonnenterrassen mit angrenzendem Pool mit Wärmepumpe sowie ein stillvolles Outdoor Tagesbett schaffen viele Erholungsmöglichkeiten. Abgerundet wird der Garten durch eine Hochbeetecke mit Gewächshaus.

Weitere Einzelheiten, Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Detalles de los servicios

AUSSTATTUNG:
- familienfreundliches Wohnumfeld
- moderne Zaunanlage
- Zuwege und Einfahrt aus Altstadtpflaster
- massive Garage am Haus
- exklusive liebevoll angelegte Außenanlage
- Gartenhaus für Gartengeräte
- große Sonnen-Terrassen
- Pool mit Inverter-Wärmepumpe
- lichtdurchfluteter Eingangsbereich
- moderne Küche mit Markengeräten
- Gäste-WC
- offenes Wohn- / Esszimmer
- stillvoller Kamin
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Masterbadezimmer
- offene Galerie im Dachgeschoss
- Masterbadezimmer im Dachgeschoss
- Regenzisterne für Gartenbewässerung (3.000 Liter)
- Gartenbewässerungsanlage
- Klimanlage im ersten Schlafzimmer
- Photovoltaikanlage mit 10 KW Speicher

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Todo sobre la ubicación

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 und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 110.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 25423018 - 12357 Berlin – Rudow

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Kusche

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com