

Berlin

# Einzigartige Gelegenheit - Traumhaftes Anwesen auf sonnigem Grundstück im Süden von Berlin

????????? ??????????: 24423038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.897.000 EUR • ??????????: ca. 420 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ?????: 1.150 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24423038 - 12355 Berlin

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24423038 - 12355 Berlin

?? ??? ??????

???????? ??????????	24423038	????? ???????	1.897.000 EUR
????????????	ca. 420 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	9	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5	?????????	????????
??????????	3	????????????	????????????
????? ?????????????	2005	????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	5 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	???????????????????????? ??????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24423038 - 12355 Berlin

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	58.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.01.2033	?????????????	
???????????????????		?????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	2005
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ????????: 24423038 - 12355 Berlin

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



??????? ????????: 24423038 - 12355 Berlin

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**VP 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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE EXPERTISE IN THE WORLD

[www.von-poll.com/berlin-neukoelln](http://www.von-poll.com/berlin-neukoelln)



??????? ????????: 24423038 - 12355 Berlin

??? ?????? ???????????

Einzigartige Gelegenheit - Traumhaftes Anwesen auf sonnigem Grundstück im Süden von Berlin - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Ein- / Zweifamilienanwesen mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 470 m<sup>2</sup>, welches 2005 in massiver hochwertiger Bauweise errichtet wurde. Das charmante Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das in einem freundlichen Wohngebiet von Berlin Rudow gelegene 1.150 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen guten Schnitt und seine optimale sonnige Lage. Die Wohnfläche von ca. 420 m<sup>2</sup> verteilt sich auf dreieinhalb Etagen und bietet insgesamt neun lichtdurchflutete Zimmer. Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen und Parkett belegt. Über den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in den offen gestalteten Übergangsbereich. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom offenen Übergangsbereich in Gästebadezimmer mit Dusche, Küche mit Zugang zur Terrasse, offenem Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin der für eine besondere Wohlfühl-Atmosphäre sorgt. Über ein offenes Treppenhaus gelangt man in die anderen Etagen. Das Obergeschoss unterteilt sich in Flur, Masterbadezimmer mit Whirlpool und Dusche, Schlafzimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und weiterem Schlafzimmer. Über eine Klappleiter gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist aktuell als offene Galerie ausgebaut. Das Untergeschoss unterteilt sich vom Flur mit separaten Gartenzugang in Sauna- / Spabereich, Arbeitszimmer mit Haustechnik, Ankleidezimmer, offenem Wohn- / Essbereich und Badezimmer. Der Garten ist liebevoll parkähnlich angelegt und eingefriedet. Kleine Bäume und Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Auf dem vorderen Teil des Grundstücks befindet sich neben dem Zugang zum Haus eine großzügige Zufahrt mit Springbrunnen. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befindet sich eine massive Doppelgarage, ein verträumtes Gartenhäuschen sowie genug Fläche für die Errichtung eines Pools. Das Gebäude steht für verschiedene Nutzungskonzepte zur Verfügung und wird zur alleinigen Nutzung bereitgestellt. Eine Mehrgenerationen-Nutzung oder Vermietung der Räumlichkeiten im Untergeschoss ist möglich. Finden Sie hier Ihr neues zu Hause für die ganze Familie und lassen Sie Ihr Eigentümer-Herz mit viel Charme und Freude durch dieses tolle Objekt erfüllen. Alle Einzelheiten, Bilder, sowie Grundrisse und Besichtigungstermine erhalten Sie auf Anfrage.

??????? ???????: 24423038 - 12355 Berlin

???????????????? ???? ??????????

AUSSTATTUNG:

- hochwertige Zaunanlage
- parkähnliche Zufahrt mit Springbrunnen
- großzügige Terrasse mit Süd-West Ausrichtung
- massive Überdachung der Terrasse
- Gartenwasserbrunnen
- verträumtes Gartenhäuschen
- massive Doppelgarage mit elektrischem Tor
- großer Balkon mit Südausrichtung
- großzügiger Zugangsbereich
- hochwertige Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Wohnbereich mit möglicher Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Sauna im Untergeschoss
- separater Zugang zum Untergeschoss
- offenes Wohn- / Esszimmer
- Kamin im Wohnzimmer
- Gäste-Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss
- Masterbadezimmer im Obergeschoss
- ausgebautes Dachgeschoss



??????? ????????: 24423038 - 12355 Berlin

??? ??? ??? ????????????

**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 Tagesbetreuungsstätten.

??????? ????????: 24423038 - 12355 Berlin

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 58.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Immobilie, 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.

???????? ??????????: 24423038 - 12355 Berlin

????????????? ??????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 ?????????? - Neukölln  
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)