Berlin – Rudow

Familienfreundliche Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow wartet auf neue Eigentümer

Número de propiedad: 25423015

PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 120 m² • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 386 m²

Número de propiedad: 25423015 - 12355 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: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

De un vistazo

Número de propiedad	25423015
Superficie habitable	ca. 120 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	469.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	20.05.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	169.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

La propiedad

Número de propiedad: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

Una primera impresión

Familienfreundliche Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow wartet auf neue Eigentümer - Zum Verkauf steht eine voll unterkellerte Doppelhaushäfte mit einer Wohn- / Nutzfläche von 170 m², welche 1966 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 386 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in einer Straße ohne Durchgangsverkehr. Auf dem Vorplatz zum Grundstück befindet befindet sich eine Stellfläche sowie eine Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet. Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 170 m² bietet insgesamt fünf Zimmer, vier davon sind als Schlafzimmer nutzbar. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche ist zum Teil auch als weiterer Wohn- / Hobbyraum nutzbar. Die Heizungsanlage sowie die Wasseranschlüsse befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, Küche, offenem Wohn-/ Essbereich und Zugang zur Terrasse mit Blick in den grün angelegten Garten. Über das Treppenhaus gelangt man in das Ober- und Kellergeschoss. Das Obergeschoss unterteilt sich vom Flur in Schalfzimmer eins, Schlafzimmer zwei, Schlafzimmer drei und Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Vom Flur gelangt man über die Mittelholmtreppe in den ausgebauten Spitzboden. Dieser ist als weiterer wohnwirtschaflicher Hobbyraum mit Schlafbereich ausgebaut worden. Im Keller befinden sich drei weitere Räume. Hier findet ein Hausanschlussraum mit Heizungsanlage, ein Vorratsraum und ein Hobbyraum einen großzügigen Platz. Der Garten ist grün und naturverbunden angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Der Essbereich der Terrasse ist nach Süd-Westen ausgerichtet und lädt zum harmonischen Beisammen sein ein. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei Gartenhäuschen, welche viel Platz für Gartengeräte bieten. Ruhe und Abgeschiedenheit verbinden sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, 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 Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Weitere Einzelheiten, mehr Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

Número de propiedad: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

Detalles de los servicios

AUSSTATTUNG:
- ruhige familiäre Wohnlage
- gepflasterter Eingangsbereich / Vorgarten (Naturstein)
- Garage vor dem Grundstück
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- elektrische Fenster-Rollläden im Erdgeschoss
- ausgebauter Hobbyraum im Kellergeschoss möglich
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- offenes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Kamin im Wohnbereich
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Gartenhäuser auf dem Grundstück
- Panoramafenster zur Terrasse
- ausgebautes Dachgeschoss

Número de propiedad: 25423015 - 12355 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: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 169.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin
Tel.: +49 030 - 66 52 70 00
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com