

Berlin

Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit Gartenblick, eigener Fahrstuhl und Familienflair

CODE DU BIEN: 26423008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26423008
Surface habitable	ca. 105 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1999

Prix d'achat	329.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.03.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	107.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



030 - 66 52 70 00

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

Une première impression

Herzlich Willkommen in einer gepflegten Maisonettewohnung mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Die Immobilie wurde im Jahr 1999 errichtet und befindet sich in einem ausgezeichnet erhaltenen Zustand. Im Jahr 2020 erfolgte die letzte Modernisierung, sodass Sie von einer technisch sowie optisch überzeugenden Ausstattung profitieren. Die zum Verkauf stehende Wohnung bietet auf ca. 105 m² Wohn- und Nutzfläche genügend Raum für unterschiedlichste Wohnanforderungen.

Die Wohnung bietet drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Durch die durchdachte Maisonette-Struktur entsteht ein besonderes Raumgefühl mit klarer Trennung der privaten und gemeinschaftlichen Bereiche. Begrüßt werden Sie im Eingangsbereich mit modernen Fliesen und eigenem Personenaufzug, der direkt in das Souterrain führt. Dank des vorhandenen Aufzugs ist ein barrierearmer Zugang zur Wohnfläche gewährleistet.

Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch großflächige Fenster und einer hellen Gestaltung mit viel Tageslicht überzeugt. Angeschlossen an den Wohnbereich befindet sich eine offene, moderne Küche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten. Die Küche verfügt über ein elegantes Design, eine großzügige Arbeitsfläche im Inselstil und eine auffallende, rote Glasrückwand. Das harmonische Zusammenspiel von Küche, Ess- und Wohnbereich eignet sich perfekt für geselliges Zusammenleben und den Alltag mit Familie oder Freunden.

Der großzügige Balkon mit Westausrichtung lädt zum Verweilen ein und bietet mit einer gepflegten Fliesenoberfläche sowie einer Treppe in den gemeinsamen Gartenbereich einen idyllischen Platz im Grünen. Die grünangelegte Außenanlage rundet das Wohnambiente ab und ist über gepflasterte Zuwege und eine Einfahrt erreichbar.

Im Badezimmer erwartet Sie neben einer hochwertigen Sanitärausstattung eine Durchfensterung mit Blick ins Grüne, eine bodengleiche Dusche sowie großformatige Wand- und Bodenfliesen. Die Zentralheizung sorgt in der gesamten Wohnung für behagliche Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Für Familien werden ideale Bedingungen geboten: Das Wohnumfeld ist ruhig und auf Familien ausgerichtet. Die Wohnung eignet sich besonders für Paare oder Familien, die Wert auf modernen Komfort und vorteilhafte Raumaufteilung legen. Die Schlafräume verfügen über große Fensterflächen, die den Räumen ein freundliches Ambiente verleihen.

Die Wohnanlage präsentiert sich nach außen über eine solide Zaunanlage und besticht durch ihre gepflegten Grünflächen sowie die freundliche Nachbarschaft.

Bitte beachten Sie, zur Zeit wird das Untergeschoss nach einem Wasserschaden vollständig instand gesetzt. Eine Nutzung sowie Renovierung des Untergeschosses kann erst nach Abschluss der Arbeiten erfolgen.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich von den Vorzügen dieser ansprechenden Maisonettewohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin und erleben Sie das besondere Wohngefühl vor Ort.

CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

Détails des commodités

AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohnumfeld
- solide Zaunanlage
- Zuwege und Einfahrt gepflastert
- grünangelegte angelegte Außenanlage
- großzügiger Balkon mit Westausrichtung und Treppe in den Garten
- lichtdurchflutetes Wohn- und Essbereich
- offene moderne Küche mit Markengeräten
- eigener Personenfahrstuhl in das Souterrain

CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

Tout sur l'emplacement

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, Ärzthäuser, 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.

CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26423008 - 12357 Berlin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin

Tel.: +49 30 - 66 52 70 00

E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com