



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# BEZUGSFREI - Raumwunder in der wundervollen Altstadt Rudow



EXKLUSIV



KENSINGTON  
Finest Properties International



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOS22131	<b>Datum:</b>	09.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Ort:</b>	12357 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	93,30 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Freiplatz:</b>	0,00 €	<b>Preis:</b>	399.000,00 €
<b>Hausgeld:</b>	436,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2028-08-15
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1959
<b>Befeuerung:</b>	Elektro	<b>Endenergiebedarf:</b>	447.03 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südost - Schönefeld	<b>Name:</b>	Saranjan Selvendran
<b>Straße:</b>	Karl-Marx-Straße 4	<b>Ort:</b>	12529 Schönefeld
<b>Telefon:</b>	0176-43473408	<b>E-Mail:</b>	saranjan.selvendran@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die auffallende, ca. 93 m<sup>2</sup> große Etagenwohnung mit 3,5 Zimmern und 2 Badezimmern steht in attraktiver Bestlage von Berlin-Rudow, welche als sehr familienfreundlich angesehen wird. Es handelt sich um eine zusammengelegte Wohnung, die vorher aus zwei einzelnen Wohneinheiten bestand.

Zu den nennenswerten Vorzügen gehören ein sehr großer Süd-West Balkon, ein Kamin im Wohnzimmer sowie anmietbare Stellplätze vor dem Haus.

Die Wohnung ist abwechslungsreich ausgestattet und beinhaltet ein helles Wohnzimmer, eine charakteristische Einbauküche, ein beeindruckendes Vollbad, ein Duschbad sowie drei weitere Zimmer.

Der mit zwei Markisen ausgestattete Balkon ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Hier lässt sich die Sonne bis in die späten Abendstunden genießen und man genießt einen traumhaften Blick ins Grüne.

Die Immobilie befindet sich nur eine kurze Autofahrt vom BER entfernt. In der Altstadt befinden sich: Supermärkte, Ärzte, Schulen, KiTas, Freizeitangebote, Restaurants sowie Bars. Alles ist fußläufig und ohne das Auto zu erreichen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage:

---

### LAGE IN BERLIN

Die Etagenwohnung liegt in dem alt gewachsenen Ortsteil Rudow im Berliner Bezirk Neukölln.

### INFRASTRUKTUR

Rudow bietet trotz der Berliner Randlage umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die bekannten Gropius Passagen sind nur ca. 3,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, diverse Arztpraxen, Cafés, Restaurants, Hotels, Sportanlagen, Fitnesscenter etc. befinden sich im Umkreis von 1 km fußläufig. Die Auswahl an Schulen und Kindergärten ist entsprechend groß.

### VERKEHRSANBINDUNG

Die öffentliche Verkehrsanbindung des Ortsteils ist umfangreich. Zahlreiche Buslinien verkehren im Umfeld und stellen zusammen mit der U-Bahnlinie 7 eine schnelle Verbindung zu den angrenzenden Ortsteilen und der City her. Die U-Bahnstation Rudow ist ca. 550 m entfernt und fußläufig erreichbar.

Durch die naheliegende Autobahnauffahrt zur A113 besteht eine komfortable Anbindung zum Berliner Autobahnnetz, dem Flughafen BER (ca. 9,5 km) und an die A10. Über die B96 besteht eine gute West-Ost-Verbindung in Richtung Berlin Blankenfelde-Mahlow, bzw. Adlershof und Köpenick. Das neue entstehende Tesla Werk in Grünheide (Mark) ist ca. 35 km entfernt.

### NATUR UND ERHOLUNG

Durch die lockere Bebauung mit vielen Grünflächen und die Lage an der südlichen Stadtgrenze bietet Rudow einen

großen Erholungsraum und Freizeitfaktor, trotz der Nähe zur City.

Die Seenlandschaft bei Schmöckwitz und der Mügelsee sind nur ca. 15 km entfernt und schnell erreichbar. Die Diedersdorfer Heide, bekannt durch das Schloss Diedersdorf ist nur ca. 20 km entfernt. Auch das Naturschutzgebiet Löcknitztal, ebenso der Naturpark Dahme-Heideseen bei Prieros sind mit jeweils ca. 50 km nicht weit entfernt. Ca. 52 km weiter südlich befindet sich das bekannte Tropical Islands bei Krausnick.

## Ausstattung:

---

### ETAGENWOHNUNG

- Diele
- Duschbad
- Wohnzimmer
- Balkon
- Diele mit Stauraum
- Wannenbad
- Küche
- Zimmer I
- Zimmer II
- Zimmer II
- Balkon

### STELLPLATZ

- kann optional bei Verfügbarkeit angemietet werden

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Saranjan Selvendran unter der Mobilfunknummer 0176 - 434 734 08 zur Verfügung.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre vollständigen Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Einwertung Ihrer Immobilie an.



# Bilder

Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin



Zimmer III



Duschbad



Wannenbad



Grundriss



Grundriss

