



Bauausführung: ISAT Immobilien GmbH | Scharnweberstr. 110 | 13405 Berlin
Verkauf: Saba Immobilien GmbH | Bismarckstraße 83 | 10627 Berlin

Neubauprojekt im grünen Rudow Einfamilienhaus mit moderner Architektur und hochwertiger Ausstattung (FS75)



(Abbildung ähnlich)

Kurzbeschreibung

Geplant ist der Neubau eines modernen Architektenhauses in massiver Bauweise, ausgestattet mit neuester Technik. Der Baubeginn ist für Herbst 2025 vorgesehen. Das geplante Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch großzügige Wohnräume sowie eine Dachterrasse und einen Balkon.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Wohn- und Essbereich eine offen gestaltete Küche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum.

Im 1. Obergeschoss sind drei Zimmer sowie ein modernes Badezimmer vorgesehen. Das Hauptschlafzimmer erhält direkten Zugang zum Balkon und bietet somit einen Rückzugsort mit besonderem Wohnkomfort.

Das 2. Obergeschoss wird ein großzügiges Studio mit eigenem Badezimmer (Dusche/WC) sowie einem Abstellraum beherbergen. Das Highlight bildet die weitläufige Dachterrasse mit großen Schiebefenstern, die ein lichtdurchflutetes Wohnambiente schafft.

Das Haus wird **schlüsselfertig inklusive Außenanlagen** übergeben (Umzäunung, Begrünung, Pflasterung)

Unser Versprechen: Lehnen Sie sich entspannt zurück – wir kümmern uns um alles, damit Sie stressfrei in ihr Zuhause einziehen können.

Fakten

Immobilie:	Einfamilienhaus
Wohnlage:	Gockelweg 19, 12355 Berlin
Baujahr:	Neubau in Planung
Grundstück:	~323m ² + 40m ² (Bauland + Gemeinschaftsfläche)
Größe:	5-6 Zimmer nach Wunsch auf ~155m ² Wohnfläche
Sanitär:	Gäste WC, Badezimmer 1.OG, Badezimmer 2.OG
Sonne:	Terrasse, Dachterrasse, Balkon, Garten
Heizung:	Wärmepumpe
Technik:	PV-Anlage, Klimatisierte Räume, KNX Smarthome und mehr
Einzug:	Sofort nach Fertigstellung
Bauausführung:	Schlüsselfertig inkl. Außenbereich
Kaufpreis:	940.000€
Maklerprovision:	3,57 % Käuferprovision inkl. Mehrwertsteuer
Ansprechpartner:	Saba Immobilien GmbH Bismarckstraße 83 in 10627 Berlin Tel: +49 176 70092866 E-Mail: info@saba-immobilien.de

Lage

Der Gockelweg bietet eine ruhige, naturnahe Einfamilienhauslage in einer familien- und wachstumsfreundlichen Umgebung. Die Anbindung über Bus 271 sowie das nahe U-Bahnsystem sorgen für ausreichend Mobilität, während Grünflächen, Biotop und Spielangebote für hohe Lebensqualität sorgen. Durch den aktuellen Bebauungsplan ist die Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die Wert auf modernes Wohnen in ruhiger Nachbarschaft legen.

Makrolage

Der Gockelweg liegt im südlichsten Ortsteil Rudow, der zu Neukölln gehört. Rudow ist durch große Grünflächen wie das Rudower Fließ und die Rudower Höhe geprägt und liegt direkt an der Berliner Stadtgrenze zu Brandenburg. Das Umfeld besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Kleingartensiedlungen. Im allgemeinen handelt es sich um eine ruhige, grüne Wohnlage.

Mikrolage

Der Gockelweg ist eine ruhige Stichstraße, die vom Rhodeländerweg abgeht – gegliedert nach Tiernamen, typisch für Rudow. Es handelt sich um ein gefragtes Baugebiet in einer reinen Wohnstraße im gefragten Baugebiet "Alte Gärtnerei".

Verkehrsanbindung

Die Buslinie 271 bindet die Gegend an U-Bahn Rudow (U7) und weitere U-/S-Bahnstationen an. Daneben ist eine zusätzliche Haltestelle in der Neubausiedlung (Seeadlerweg) geplant und verbessert künftig die Anbindung. Der U-Bahnhof Rudow (U7) bietet innerhalb von ca. 15–20 Minuten eine schnelle Verbindung ins Zentrum von Berlin.

Infrastruktur & Versorgung

Kindergarten, Grundschulen (z. B. Schliemann-, Michael-Ende-Schule) sowie Spielplätze sind innerhalb der Nachbarschaft. Eine Expansion durch Neubauten wird erwartet. Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte befinden sich hauptsächlich entlang der Waßmannsdorfer Chaussee und dem Rhodeländerweg. Eine medizinische Versorgung durch Haus- und Fachärzte, Apotheken sind in Rudow reichlich verfügbar.

Freizeit & Naherholung

Natur pur: Rudower Fließ, Rudower Höhe mit Rodelbahn, Biotop sind ideal für Spaziergänge, Radfahren und Familienausflüge.

In der Umgebung: Südpark, Nordpark sowie angrenzende Kleingartenanlagen bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.



Ausstattung

- Luftwärmepumpe
- PV-Anlage mit Speicher
- KNX – Smarthome
- Elektrische Rolläden in allen Stockwerken
- Kameraüberwachung mit Aufzeichnungsfunktion
- Alarmanlage
- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung mit intelligenter Fernsteuerung
- Wasserenthärtungsanlage
- Klimatisierte Räume
- Balkon
- Terrasse im Erdgeschoss
- Großzügige Dachterrasse
- Grundstück Umzäunung mit Pforte und Eingangstor für PKW
- Begrünter und bepflasterter Außenbereich
- Extensive Dachbegrünung
- Müllcontainer Aufbewahrungssystem für 3 Behälter
- Außenbeleuchtung an Hauswand und Außenbereich
- Dezentral belüftete Räume

Außenansicht

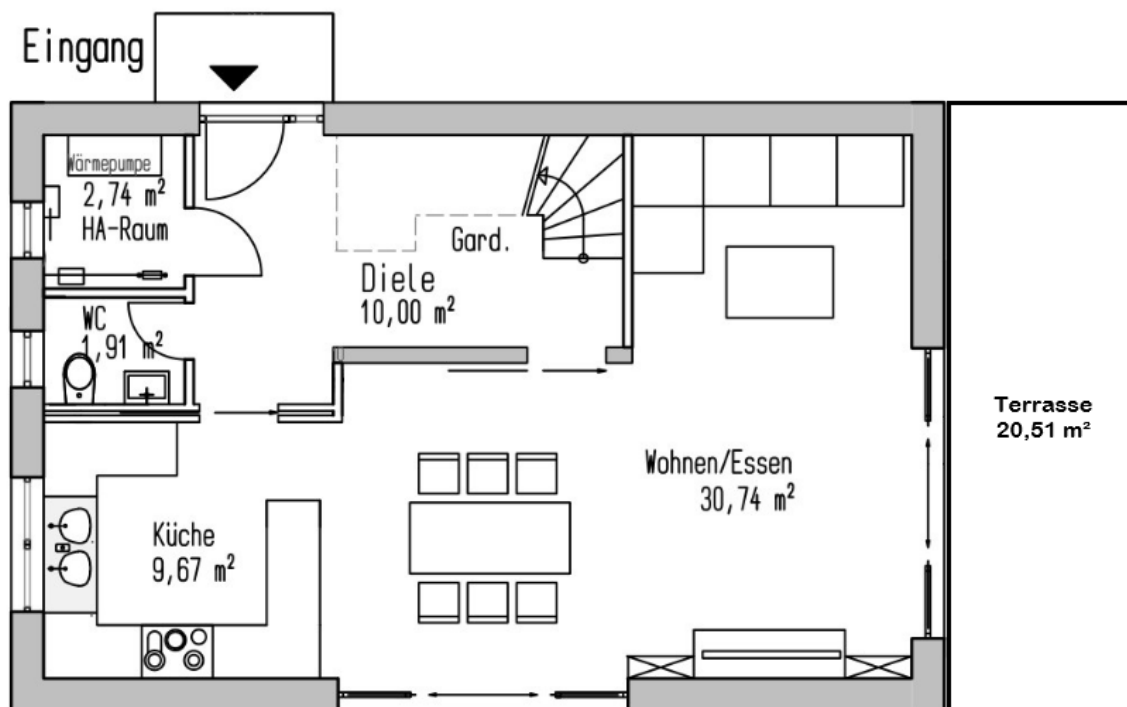


Ansicht Nord (Abbildung ähnlich)

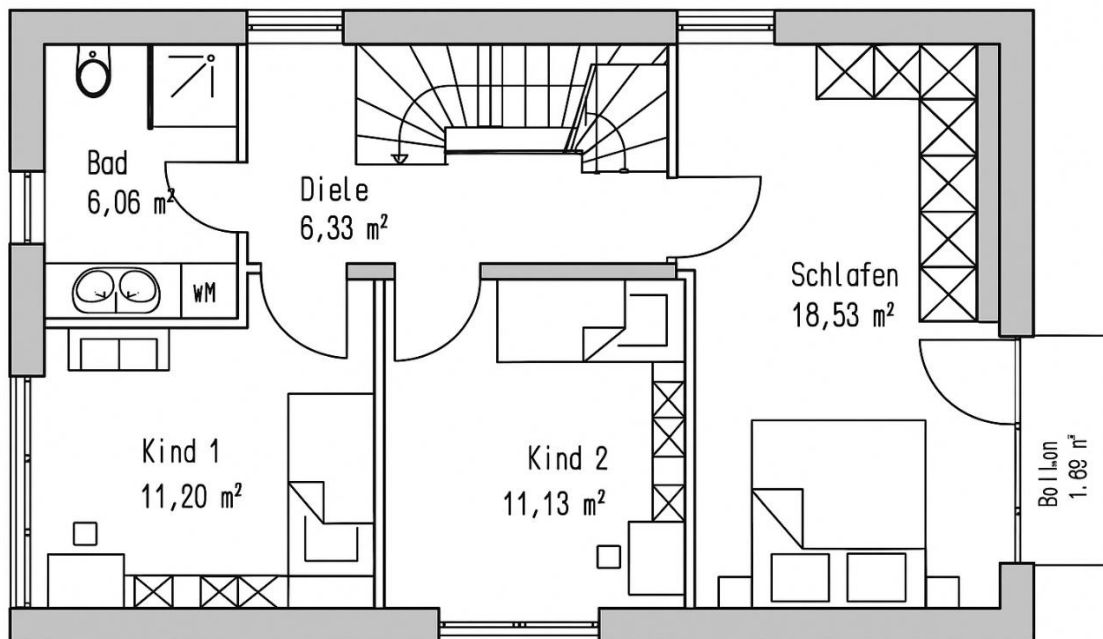


Ansicht Süd (Abbildung ähnlich)

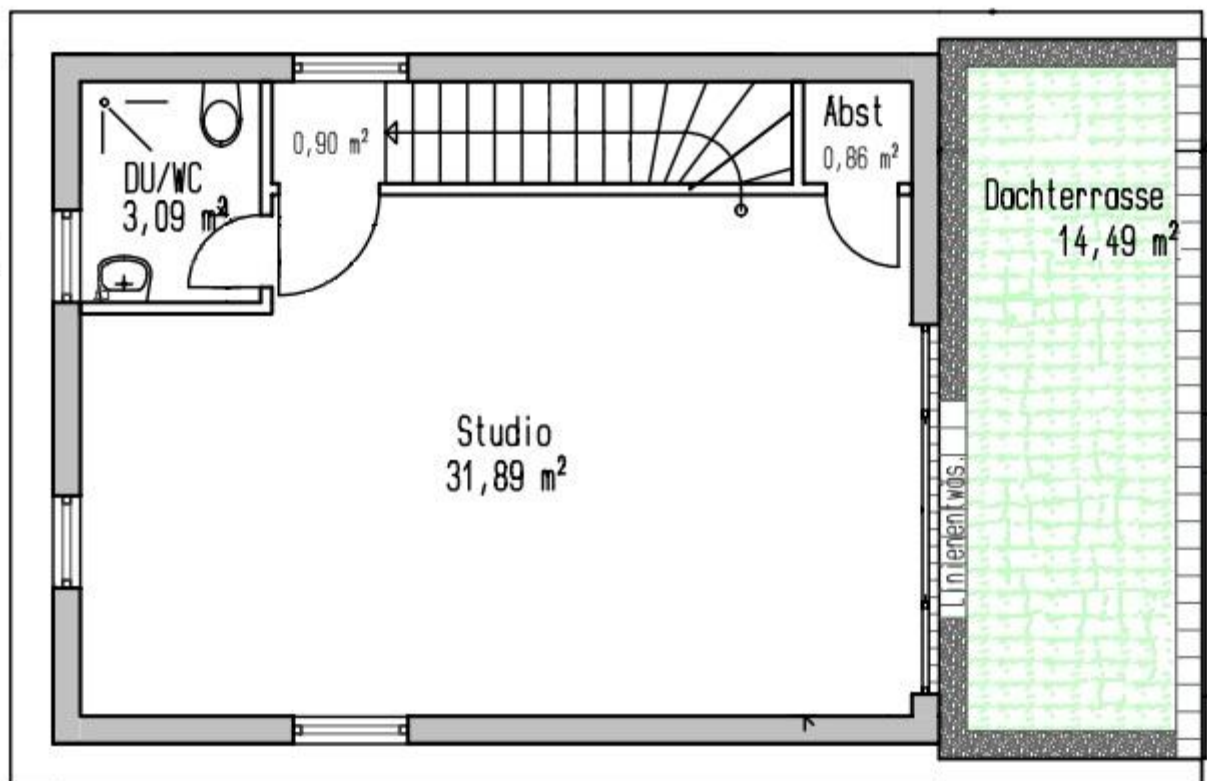
Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns. Wir beraten gern.

Saba Immobilien GmbH

Bismarckstraße 83

10627 Berlin

Tel: +49 176 70092866

E-Mail: info@saba-immobilien.de