





Objektnummer 12021

Berlin - Familienobjekt - 2 Häuser auf einem Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis	***675.000,00 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***165,0 m²***
Nutzfläche	***170,0 m²***
Grundstücksfläche	***736,0 m²***
Anzahl Zimmer	***6,0***
Anzahl Schlafzimmer	***4,0***
Anzahl Stellplätze	***2,0***
Baujahr	***1976***
Zustand	***Modernisiert***
Letzte Modernisierung	***2017***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***30.04.2036***
Energiebedarf	***155,6***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Berliner Ortsteil Rudow, der zum Bezirk Neukölln gehört und sich durch eine angenehme Mischung aus Einfamilienhausbebauung, viel Grün und einer familienfreundlichen Infrastruktur auszeichnet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und vermittelt ein ruhiges, zurückgezogenes Wohngefühl bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Autobahn A113 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung sowohl in die Berliner Innenstadt als auch zum Berliner Ring (A10). Dadurch sind sowohl das Stadtzentrum als auch das Umland komfortabel und zügig erreichbar. Auch der Flughafen BER ist in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort zusätzlich attraktiv macht – sowohl für Berufspendler als auch für Vielreisende.

Neben der Anbindung an den Individualverkehr verfügt die Lage auch über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahnlinie U7 mit dem Endbahnhof Rudow ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt bis nach Spandau. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Buslinien, die eine flexible Mobilität im näheren Umfeld gewährleisten.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete in der Umgebung zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer gleichzeitig sehr guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Objektbeschreibung

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Berlin-Rudow präsentiert sich diese besondere Immobilie als seltene Gelegenheit: Auf einem ca. 736 m² großen Grundstück befinden sich zwei freistehende Einfamilienhäuser, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.
Die Immobilie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder für individuelle Wohnkonzepte.

Das im Jahr 1956 errichtete und 1964 erweiterte vordere Haus präsentiert sich als klassischer Bungalow in massiver Bauweise. Mit einer Wohnfläche von ca. 83 m² bietet es eine funktionale Raumaufteilung mit Windfang, Diele, Küche mit moderner Einbauküche, einem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, zwei vollwertigen Zimmern sowie einem weiteren halben Zimmer und einem großzügigen Wohnzimmer. Das Haus verfügt über einen vollwertigen Keller, der über einen Außenzugang erreichbar ist und teilweise für Hobby- oder Arbeitszwecke genutzt werden kann. Der Zustand des Hauses ist insgesamt als renovierungsbedürftig zu bewerten und bietet somit Raum für individuelle Gestaltung und Modernisierung.

Das im Jahr 1976 errichtete und 1981 ausgebaute hintere Haus überzeugt durch seinen gepflegten und bezugsfertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 83 m² bietet es ein angenehmes Wohnambiente mit Windfang, Diele, Küche mit gepflegter Einbauküche, einem Badezimmer mit Badewanne und Fußbodenheizung (modernisiert ca. 2015), zwei Zimmern sowie einem Wohnzimmer. Der vollunterkellerte Bereich ist ausschließlich über das Haus zugänglich und kann teilweise wohnähnlich genutzt werden. Ein zusätzliches modernes Duschbad im Keller erhöht den Komfort.

Ausstattung

Beide Häuser wurden über die Jahre gut instand gehalten und umfassend modernisiert. So wurden die Dächer beider Gebäude im Jahr 2008 neu eingedeckt. Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2016, die beide Häuser versorgt. Zudem sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut und es besteht eine Fassadendämmung von ca. 6 cm.
Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine Garage, in der zwei Fahrzeuge hintereinander parken können.

Die Warmwasserversorgung erfolgt im Vorderhaus über die Heizungsanlage, während das Hinterhaus über einen Durchlauferhitzer versorgt wird.

Das Grundstück ist nicht geteilt und wird durch eine Familie genutzt. Die Zuwegung zum hinteren Haus erfolgt über die rechte Grundstücksseite. Dadurch ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Mehrgenerationenwohnen, eine Teilvermietung oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

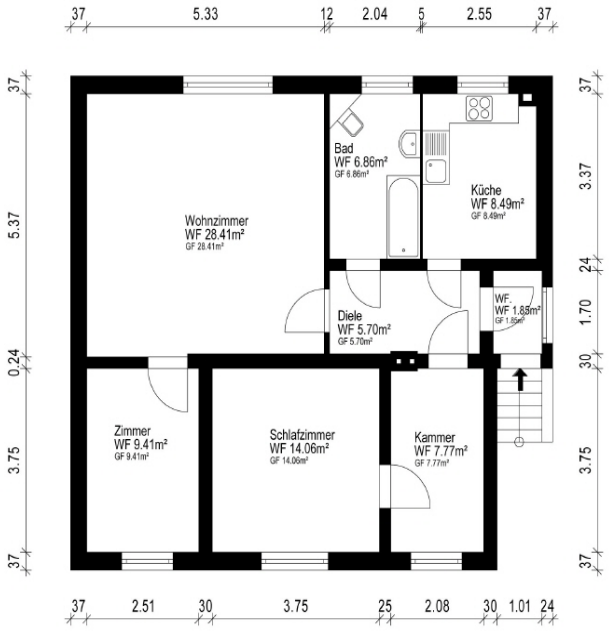
Sonstiges

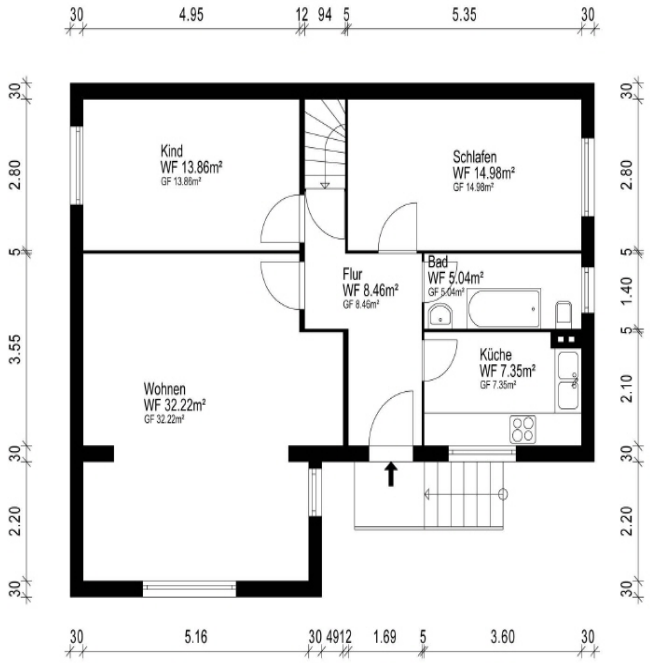
Diese Immobilie vereint eine seltene Kombination aus großzügigem Grundstück, zwei eigenständigen Wohnhäusern und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Während das hintere Haus einen sofortigen Einzug ermöglicht, bietet das vordere Haus Potenzial zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung. Insgesamt handelt es sich um eine interessante Gelegenheit für Käufer, die langfristig denken und die besonderen Möglichkeiten dieses Ensembles zu schätzen wissen.





Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net


37 5.33 12 2.04 5 2.55 37
Wohnzimmer
WF 28.41m²
Bad
WF 6.86m²
Küche
WF 8.49m²
Diele
WF 5.70m²
WF
WF 1.85m²
Zimmer
WF 9.41m²
Schlafzimmer
WF 14.06m²
Kammer
WF 7.77m²
37 2.51 30 3.75 25 2.08 30 1.01 24


30 4.95 12 94 5 5.35 30
Kind
WF 13.86m²
Schlafen
WF 14.98m²
Flur
WF 8.46m²
Bad
WF 5.04m²
Küche
WF 7.35m²
Wohnen
WF 32.22m²
30 5.16 30 4912 1.69 5 3.60 30





