





Objektnummer 12009

Berlin - großzügiges Familienobjekt mit mehreren Einheiten auf großem Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis	***1.150.000,00 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***332,0 m²***
Nutzfläche	***132,0 m²***
Grundstücksfläche	***940,0 m²***
Anzahl Zimmer	***10,0***
Anzahl Schlafzimmer	***8,0***
Anzahl Stellplätze	***2,0***
Baujahr	***1970***
Zustand	***Renovierungsbedürftig***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Öl***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Unterkellert	***Keller***
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***19.02.2035***
Energiebedarf	***154***

Objektbeschreibung

Lage

Die charmante Immobilie befindet sich im idyllischen Berliner Stadtteil Rudow, einer ruhigen und grünen Wohngegend im Bezirk Neukölln.
Rudow bietet eine perfekte Balance aus städtischem Leben und ländlichem Charme, mit einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum sowie nahegelegenen Naherholungsgebieten. Die Nachbarschaft ist von Einfamilienhäusern geprägt und versprüht eine ruhige und familiäre Atmosphäre. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Der U-Bahnhof Rudow (U7) ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Berliner Zentrum. Von hier aus gelangt man beispielsweise in etwa 30 Minuten zum Alexanderplatz. Über den nahegelegenen Berliner Stadtring (A113) sind sowohl die Innenstadt als auch der Flughafen BER in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Buslinien (172, 744), die weitere Stadtteile und Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar machen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken sowie Schulen und Kitas sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Darüber hinaus lädt das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet Rudower Fließ zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein, was die Lage besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv macht.

Objektbeschreibung

Das großzügige Dreifamilienhaus in Berlin-Rudow präsentiert sich als eine seltene Gelegenheit für Käufer, die auf der Suche nach einem flexiblen und großzügigen Wohnraum sind. Das Gebäude erstreckt sich über insgesamt 332 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohneinheiten, und bietet damit sowohl Raum für große Familien als auch für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 940 m² und ist ein Einzelgrundstück, was bedeutet, dass keine Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte bestehen – ein zunehmend selteneres Merkmal, das zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet.

Das Haus wurde 1970 erbaut und 2000 um das Dachgeschoss aufgestockt, wodurch zusätzliche wertvolle Fläche geschaffen wurde. Der Baustil entspricht dem typischen Charme der 70er Jahre, weist jedoch auch modernisierte Elemente auf.

Die Wohnfläche ist auf 2,5 Etagen verteilt, wobei das Dachgeschoss derzeit als großzügiges Loft genutzt wird.
Das Erdgeschoss, mit einer Fläche von ca. 148 m², umfasst 4 Zimmer, eine geräumige Küche, ein Bad sowie zwei separate WCs.
Das große Wohnzimmer im Erdgeschoss bildet das Herzstück der Einheit und besticht durch seine Weitläufigkeit.
Im Obergeschoss befinden sich ebenfalls 4 Zimmer, eine Küche und ein Bad, wobei das Wohnzimmer hier mit ca. 32 m² ebenfalls einen komfortablen Raum bietet. Besonders hervorzuheben ist die 32 m² große Terrasse in Südwestausrichtung, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das Dachgeschoss umfasst 68 m² reine Wohnfläche, in welchem ein zentrales WC sowie ein Kamin vorzufinden sind. Der Kamin kann hier als gemütliches Highlight genutzt werden, und das WC könnte problemlos zu einem Duschbad umgebaut werden, um den Komfort weiter zu erhöhen.

Insgesamt stellt das Haus eine einzigartige Gelegenheit dar, die den Käufern durch seine flexible Raumaufteilung, die großzügige Grundstücksfläche und die zentrale Lage in Berlin-Rudow viele Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Ausstattung

Der Vollkeller des Hauses, mit einer Nutzfläche von 132 m², erweitert die Möglichkeiten, das Gebäude individuell zu gestalten und den Raum optimal zu nutzen. Durch die teilweise vorhandene Tagesbelichtung bietet der Keller eine besonders flexible Nutzungsmöglichkeit, sodass die Räume sowohl als Lagerräume als auch als Freizeitzimmer oder sogar Büroräume genutzt werden könnten.

Das Grundstück bietet zudem eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet, und einen Gartenbereich, der hauptsächlich hinter dem Haus liegt, was für besonders viel Ruhe und Privatsphäre sorgt.
Ein Schuppen im Garten rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum.

Sonstiges

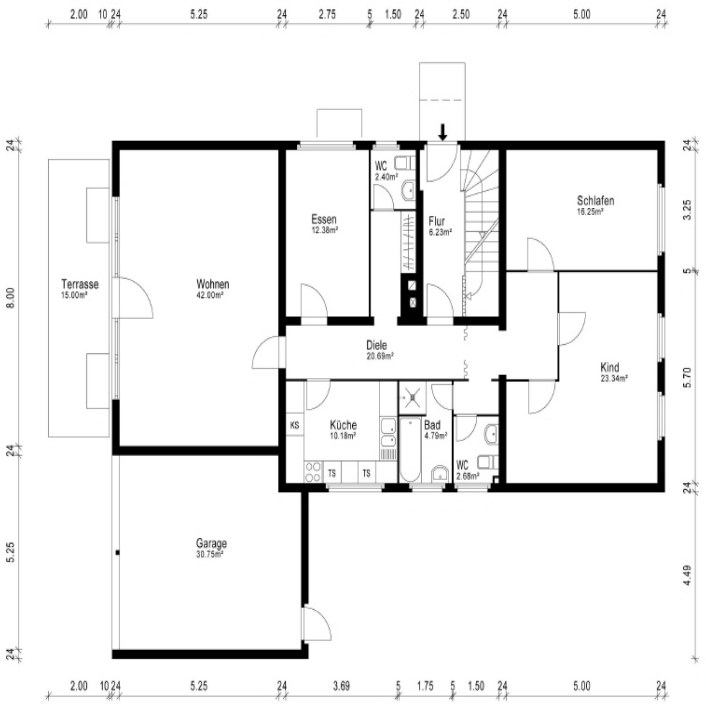
Die Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss sind mit Sicherheitsglas versehen und stammen aus dem Jahr 1992, mit einer 2-fach Verglasung. Im Dachgeschoss wurden die Fenster 2000 erneuert, ebenfalls mit einer 2-fach Verglasung.

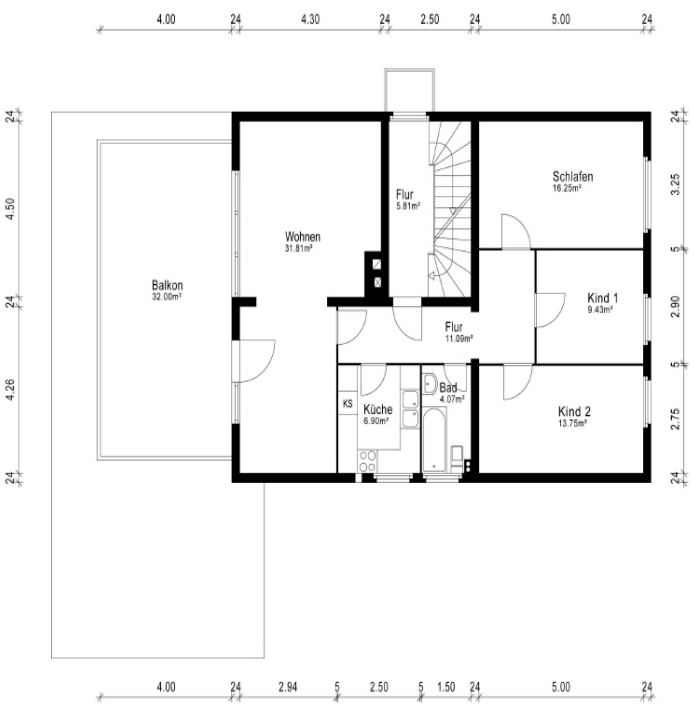
Der Wohnstandard variiert, was teilweise Renovierungsbedarf, aber auch Sanierungsbedarf in bestimmten Bereichen bedeutet.

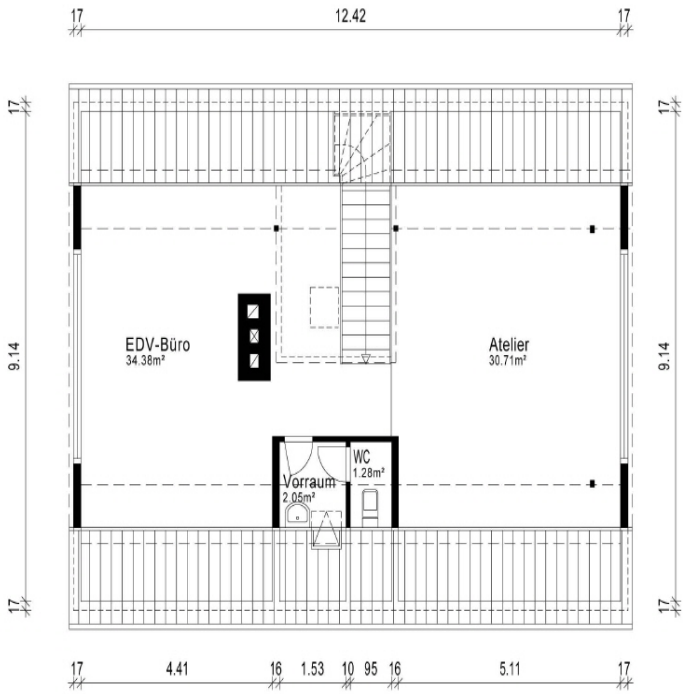
Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1988, ergänzt durch eine Festbrennstoffheizung, die zusätzliche Flexibilität bietet.

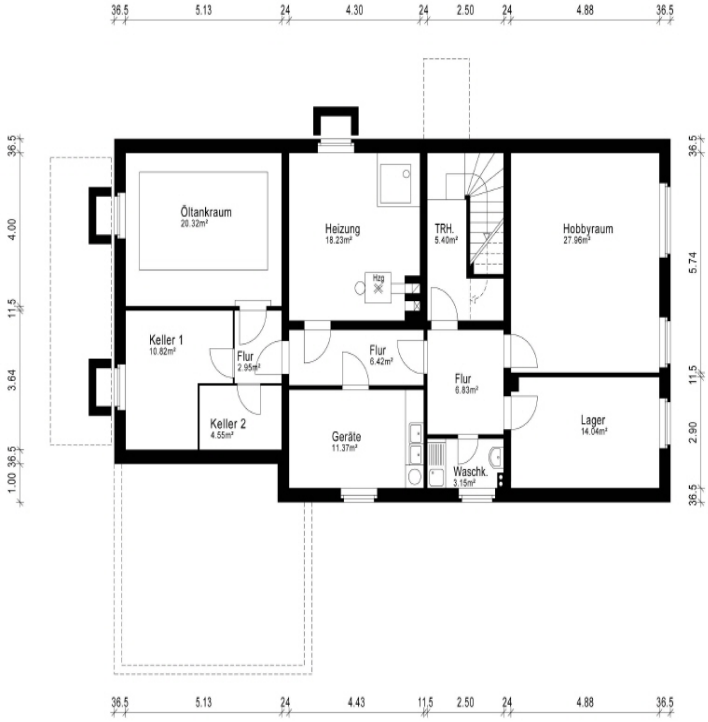





Terrasse
15.00m²
Wohnen
42.80m²
Essen
12.38m²
WC
2.40m²
Flur
6.23m²
Schlafen
16.25m²
Diele
20.69m²
Kind
23.34m²
KS
Küche
10.18m²
TS
TS
Bad
4.79m²
WC
2.68m²
Garage
30.75m²


Balkon
32.00m²
Wohnen
31.81m²
Flur
5.81m²
Schlafen
16.25m²
Kind 1
9.43m²
Flur
11.09m²
KS
Küche
6.90m²
Bad
4.07m²
Kind 2
13.75m²


17
12.42
17
17
9.14
17
EDV-Büro
34.38m²
Atelier
30.71m²
WC
1.28m²
Vorraum
2.05m²
17
9.14
17
17
4.41
16
1.53
10
95
16
5.11
17


36.5
5.13
24
4.30
24
2.50
24
4.88
36.5
Öltankraum
20.32m²
Heizung
18.23m²
TRH.
5.40m²
Hobbyraum
27.96m²
Keller 1
10.82m²
Flur
2.95m²
Flur
6.42m²
Flur
6.83m²
Keller 2
4.55m²
Geräte
11.37m²
Waschk.
3.15m²
Lager
14.04m²
36.5
4.00
11.5
3.64
1.00
36.5
36.5
5.74
11.5
2.90
36.5
36.5
5.13
24
4.43
11.5
2.50
24
4.88
36.5

