



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 11966

**Berlin - Generationenhaus mit Modernisierungsbedarf,  
gewerbliche Nutzung möglich**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.150.000,00 €</b>
<b>Verkäuferprovision</b>	<b>3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

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

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.02.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>154</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **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.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> ebenfalls einen komfortablen Raum bietet. Besonders hervorzuheben ist die 32 m<sup>2</sup> große Terrasse in Südwestausrichtung, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet.*

*Das Dachgeschoss umfasst 68 m<sup>2</sup> 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.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

*Der Vollkeller des Hauses, mit einer Nutzfläche von 132 m<sup>2</sup>, 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.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





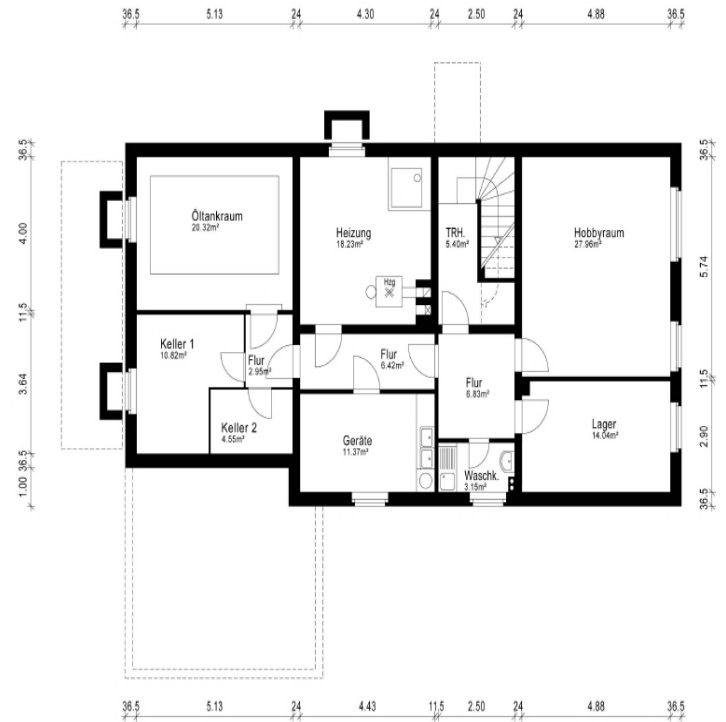
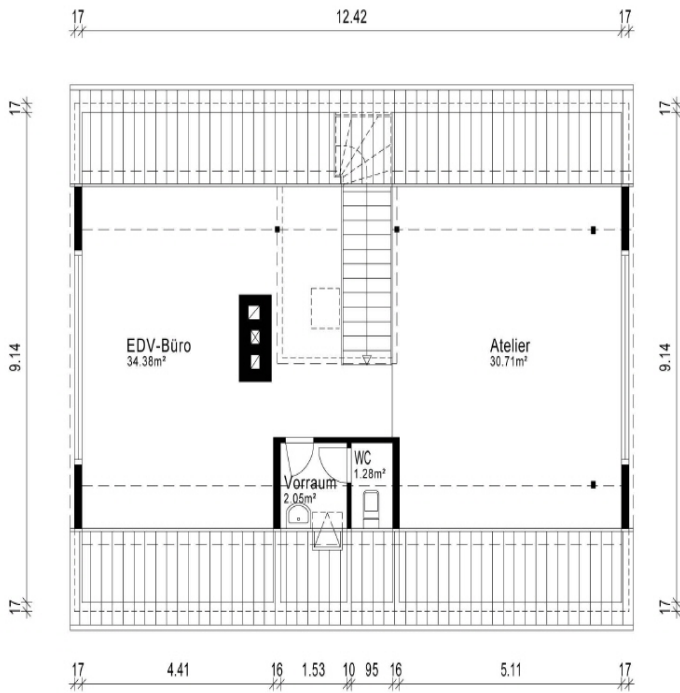
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)