





Objektnummer 11944

Berlin - interessanter Bungalow für die kleine Familie, zentral nahe Rudower Dorfkern

Eckdaten

Kaufpreis	***399.000,00 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***80,0 m²***
Nutzfläche	***75,0 m²***
Grundstücksfläche	***402,0 m²***
Anzahl Zimmer	***3,0***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1970***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2018***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***25.06.2034***
Energiebedarf	***223,98***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage im südlichen Berliner Bezirk Rudow.
Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum gewachsenen Ortskern, der mit seiner angenehmen Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und Dienstleistungen den täglichen Bedarf bequem abdeckt. Hier verbindet sich eine gewachsene Infrastruktur mit einem charmanten, fast kleinstädtischen Charakter.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse ist sowohl die Berliner Innenstadt als auch das Umland schnell und unkompliziert erreichbar. Pendler profitieren von kurzen Wegen und einer optimalen Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Buslinien sowie die nahegelegene U-Bahn sorgen für eine schnelle Verbindung in die Berliner City und angrenzende Stadtteile. Dadurch ist die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders attraktiv.

Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer gefragten Wohnlage im Süden Berlins.

Objektbeschreibung

In angenehm ruhiger und geschützter Lage von Berlin-Rudow erwartet Sie dieser im Jahr 1970 massiv errichtete Bungalow auf einem ca. 400 m² großen Grundstück. Durch seine Lage in dritter Baureihe bietet das Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre und schafft damit beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen abseits des unmittelbaren Straßenverkehrs.

Der Bungalow verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m² und überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung auf einer Ebene. Insgesamt stehen drei Zimmer sowie eine separate Küche, ein Badezimmer und die Diele zur Verfügung. Eine Deckenhöhe von ca. 2,65 m sorgt dabei für ein angenehmes und großzügiges Raumgefühl.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Hier gehen Innen- und Außenbereich harmonisch ineinander über und bieten insbesondere in den wärmeren Monaten viel Platz für gemeinsame Stunden, Erholung und geselliges Beisammensein.

Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Ausstattung

Die separate Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Die Fenster des Hauses verfügen größtenteils über eine Isolierverglasung aus dem Jahr 2006.

Ein besonderer Mehrwert ist der ca. 75 m² große Vollkeller, der das Platzangebot des Hauses erheblich erweitert. Neben klassischen Abstell- und Nutzflächen befinden sich hier ein zusätzliches Gästezimmer sowie ein zweites Duschbad. Damit bietet das Untergeschoss vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Gäste, Hobbys, Homeoffice oder als zusätzlichen Rückzugsbereich.

Für zeitgemäßen Komfort bei der Wärmeversorgung sorgt eine Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2016, über die sowohl die Beheizung des Hauses als auch die Warmwasseraufbereitung erfolgen.

Auch der Außenbereich bietet zusätzlichen Komfort. Neben der Terrasse und dem eigenen Garten stehen eine großzügige Garage sowie ein praktisches Außen-WC zur Verfügung. Die Garage bietet neben einem Stellplatz für ein Fahrzeug zusätzlichen Raum für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien.

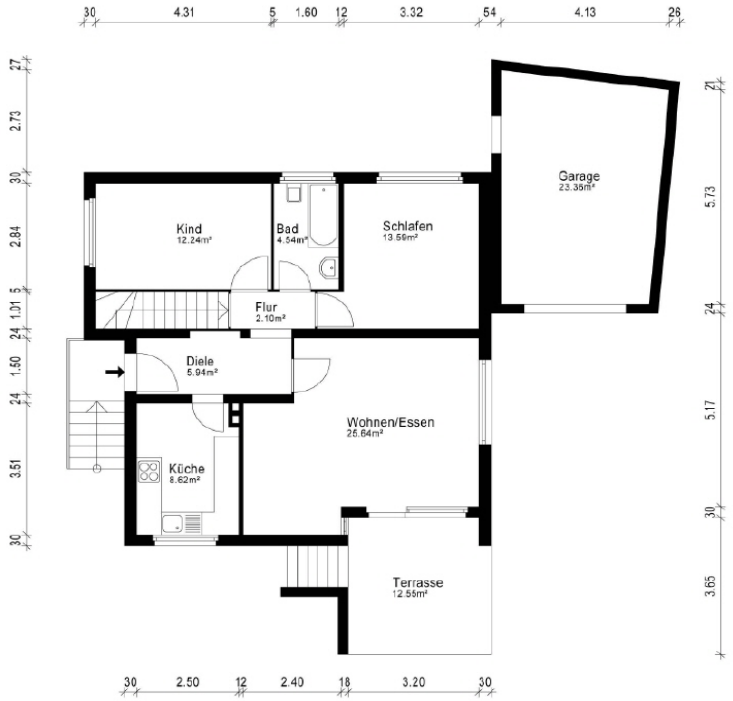
Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung an die eigenen Vorstellungen anzupassen. Die vorhandene Raumaufteilung, der Vollkeller und die ruhige Grundstückslage bilden hierfür eine interessante Grundlage.

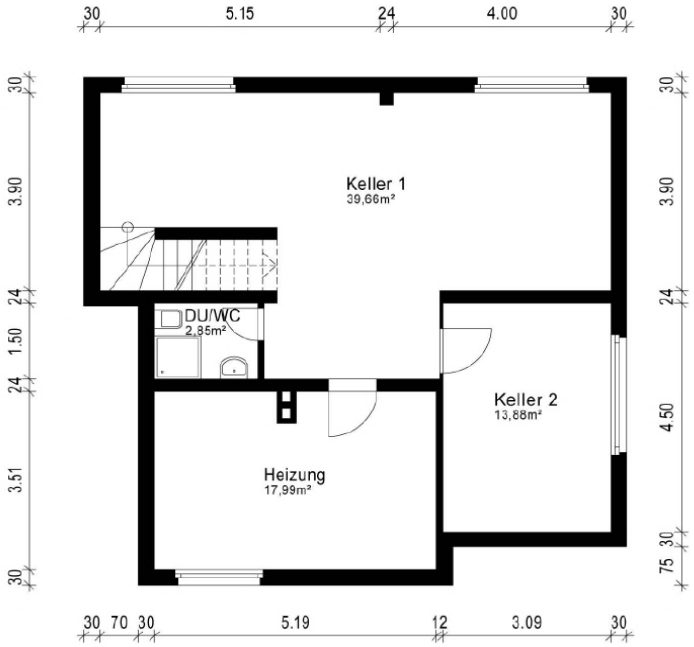
Sonstiges

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus ebenerdigem Wohnen, großzügigen zusätzlichen Flächen im Vollkeller und einem geschützten Grundstück in gefragter Rudower Wohnlage – ideal für Käufer, die das Potenzial eines bestehenden Hauses erkennen und daraus ihr persönliches Zuhause gestalten möchten.






Garage
23.35m²
Kind
12.24m²
Bad
4.54m²
Schlafen
13.59m²
Flur
2.10m²
Diele
5.94m²
Wohnen/Essen
25.64m²
Küche
8.62m²
Terrasse
12.55m²


Keller 1
39,66m²
DU/WC
2,85m²
Keller 2
13,88m²
Heizung
17,99m²





