





Objektnummer 12028

Berlin - Perfektes Haus für Ihre Familie nahe dem Rudower Ortskern

Eckdaten

Kaufpreis	***599.000,00 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***131,2 m²***
Nutzfläche	***90,0 m²***
Grundstücksfläche	***437,0 m²***
Anzahl Zimmer	***5,0***
Anzahl Schlafzimmer	***4,0***
Baujahr	***1976***
Zustand	***Modernisiert***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Öl***
Stellplatzart	***Garage***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***14.07.2036***
Energiebedarf	***141,2***

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 131 m² und einer durchdachten Raumaufteilung, die ideal auf die Bedürfnisse einer Familie zugeschnitten ist. Das Haus wurde 1976 als Fertighaus der Firma Okal errichtet und befindet sich auf einem optimal geschnittenen Grundstück mit ca. 437 m² in zweiter Baureihe – ruhig gelegen und dennoch gut angebunden.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie über einen Windfang in die zentrale Diele des Erdgeschosses, von der aus alle Räume komfortabel erreichbar sind. Das Herzstück bildet das helle Wohnzimmer mit großen Fensterflächen in Südwestausrichtung, das direkten Zugang zur großzügigen Terrasse bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die geräumige Küche ist mit einer modernen und gepflegten Einbauküche (Baujahr 2015) ausgestattet und verfügt über eine gemütliche Essecke. Zwei weitere Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne (2022) ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über eine Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das durch seine Größe und Aufteilung besonders vielseitig nutzbar ist. Hier erwartet Sie eine zentrale Diele, die bei Bedarf zu einer Küche umgebaut werden kann – entsprechende Anschlüsse sind bereits vorhanden. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten dank integrierter begehbarer Kleiderschränke zusätzlichen Komfort und Stauraum.
Ein weiteres, modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne (2017) rundet das Raumangebot ab. Die Gegebenheiten ermöglichen zudem die Schaffung einer separaten Einliegerwohnung – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

Ausstattung

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit ca. 90 m² Nutzfläche (inkl. Spitzboden) vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Neben einer Diele stehen ein Abstellraum, ein beheizter Hobbyraum mit Tageslicht sowie ein Heizungs- und Waschraum zur Verfügung.
Der Keller ist sowohl über das Haus als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar.

Ausstattung:

Ölzentralheizung (Baujahr 1996) mit 4.500 Liter Tank

modernisierte Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (Edelgasfüllung)

Elektrische Jalousien im Erdgeschoss, manuelle im Dachgeschoss

Modernisierte Bäder (EG 2011 und 2022, DG 2017)

Erneuerte Elektrik (2017)

Sicherheitssystem mit Überwachungs- und Alarmfunktion

Massives Kelleraußenmauerwerk (30 cm Kalksandstein)

Beheizte Kellerräume

Garage mit Stromanschluss

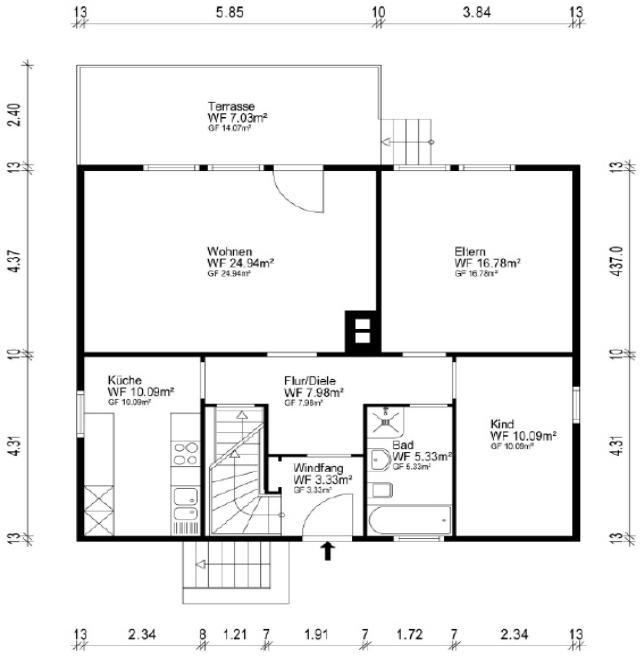
Das real geteilte Grundstück liegt in zweiter Baureihe und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das vordere Grundstück ist gesichert, wobei die Zufahrt ausschließlich durch das hintere Grundstück genutzt wird. Die ruhige Lage schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Rückzugspotenzial.

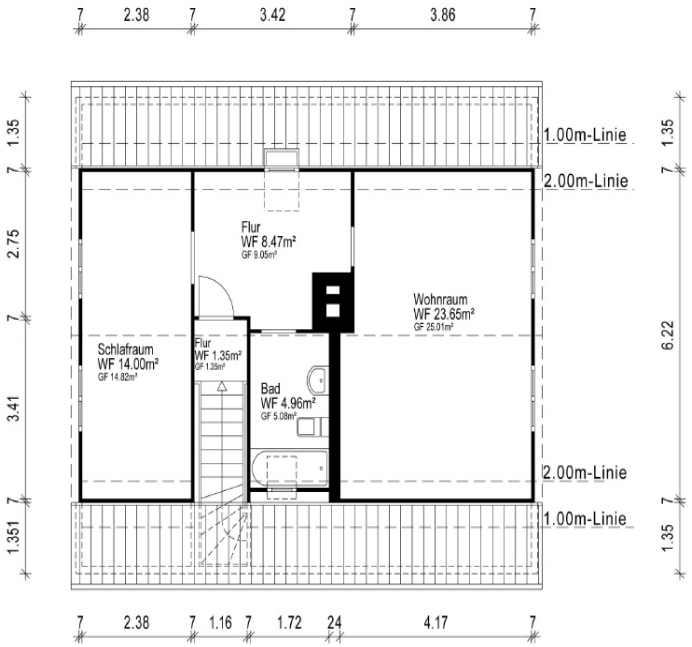
Sonstiges

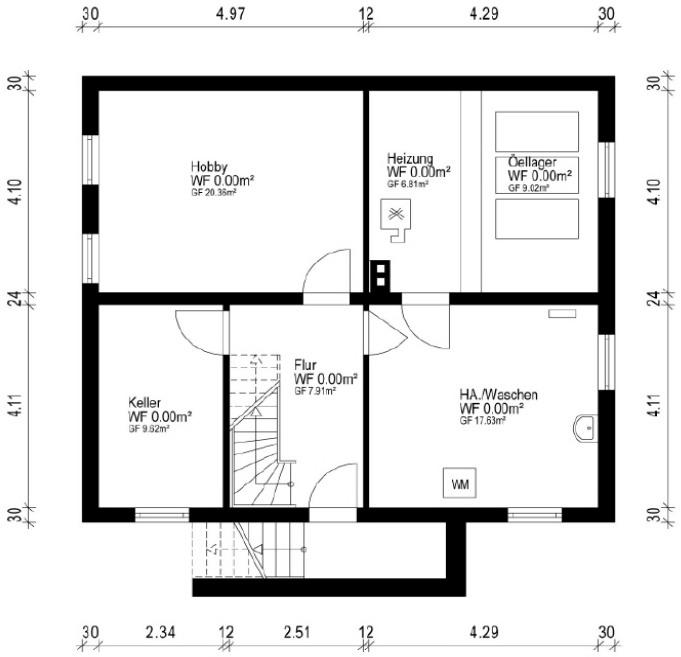
Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Lage legen.
Besonders hervorzuheben ist das Potenzial zur Schaffung einer Einliegerwohnung – eine seltene Gelegenheit mit vielfältigen Perspektiven.






13
5.85
10
3.84
13
Terrasse
WF 7.03m²
GF 14.07m²
Wohnen
WF 24.94m²
GF 24.94m²
Eltern
WF 16.78m²
GF 16.78m²
Küche
WF 10.09m²
GF 10.09m²
Flur/Diele
WF 7.98m²
GF 7.98m²
Bad
WF 5.33m²
GF 5.33m²
Kind
WF 10.09m²
GF 10.09m²
Windfang
WF 3.33m²
GF 3.33m²
2.40
13
4.37
10
4.31
13
437.0
13.34
2.34
8
1.21
7
1.91
7
1.72
7
2.34


7
2.38
7
3.42
7
3.86
7
1.00m-Linie
2.00m-Linie
Flur
WF 8.47m²
GF 9.05m²
Wohnraum
WF 23.65m²
GF 25.01m²
Schlafraum
WF 14.00m²
GF 14.82m²
Flur
WF 1.35m²
GF 1.35m²
Bad
WF 4.96m²
GF 5.08m²
2.00m-Linie
1.00m-Linie
1.35
7
2.75
7
3.41
7
1.351
6.22
7.38
7
1.16
7
1.72
24
4.17
7


30
4.97
12
4.29
30
30
4.10
24
4.11
30
Hobby
WF 0.00m²
GF 20.36m²
Heizung
WF 0.00m²
GF 6.81m²
Ölellager
WF 0.00m²
GF 9.02m²
Keller
WF 0.00m²
GF 9.62m²
Flur
WF 0.00m²
GF 7.91m²
HA./Waschen
WF 0.00m²
GF 17.53m²
WM
30
2.34
12
2.51
12
4.29
30



