





Objektnummer 12040

Berlin - Ruhiges Wohnen in zweiter Reihe – Einfamilienhaus mit Garten und Vollkeller in Rudow

Eckdaten

Kaufpreis	***475.000,00 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***113,0 m²***
Nutzfläche	***60,0 m²***
Grundstücksfläche	***402,0 m²***
Anzahl Zimmer	***4,0***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1984***
Letzte Modernisierung	***2023***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Öl***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Unterkellert	***Keller***
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***17.09.2026***
Energiebedarf	***147,5***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Schönefelder Straße im südlich gelegenen Berliner Ortsteil Rudow. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Wohngebäude sowie begrünte Grundstücke geprägt und vermittelt einen angenehm ruhigen und gewachsenen Wohncharakter. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld. Die Hinterliegerlage der Immobilie sorgt zusätzlich für Abstand zum unmittelbaren Straßenverkehr und ein geschütztes Wohngefühl.

Rudow gehört zum Bezirk Neukölln und verbindet eine vergleichsweise ruhige, grüne Wohnlage mit einer guten Anbindung an die Berliner Innenstadt und das südliche Berliner Umland. Über den U-Bahnhof Rudow besteht mit der Linie U7 eine direkte Verbindung in zahlreiche innerstädtische Bezirke. Ergänzend sorgen verschiedene Buslinien für die Anbindung innerhalb Rudows und in die angrenzenden Ortsteile. Über die nahegelegene A113 sind sowohl die Berliner Innenstadt als auch der Berliner Ring und das südliche Umland gut erreichbar. Auch der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist aufgrund der Lage im Berliner Süden vergleichsweise schnell zu erreichen.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in angenehm ruhiger Hinterliegerlage im beliebten Berlin-Rudow.

Auf einem ca. 402 m² großen Grundstück bietet die Immobilie mit ca. 113 m² Wohnfläche, verteilt auf 1,5 Geschosse, ein attraktives Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Privatsphäre, einen eigenen Garten und ein gewachsenes Wohnumfeld legen.

Das im Jahr 1984 errichtete Fertighaus der Firma Nordhaus wurde in Holzständerbauweise ausgeführt und steht auf einem massiv aus Kalksandstein errichteten Vollkeller. Die durchdachte Raumaufteilung bietet insgesamt vier Wohnräume und ermöglicht damit eine flexible Nutzung für unterschiedliche Lebenssituationen.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über die Diele in die einzelnen Wohnbereiche. Neben einem Duschbad und einem separaten Zimmer befinden sich hier die Küche sowie das großzügige Wohnzimmer als Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Südwestausrichtung sorgt insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden für schöne Sonnenverhältnisse und schafft einen angenehmen Platz zum Entspannen im Freien.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ergänzt wird die Etage durch ein Wannenbad und einen zentralen Flurbereich.

Ausstattung

Durch die Aufteilung auf zwei Wohnebenen lassen sich gemeinschaftliche Wohnbereiche und private Rückzugsräume angenehm voneinander trennen.

Zusätzlichen Platz bietet der massive Vollkeller. Neben dem Heizungsraum stehen drei weitere Kellerräume zur Verfügung, die vielseitig als Abstell-, Vorrats-, Hobby- oder Werkstattflächen genutzt werden können.

Ein besonderer Vorzug der Immobilie ist ihre geschützte Lage in zweiter Reihe.

Die Erreichbarkeit des Grundstücks ist über ein bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

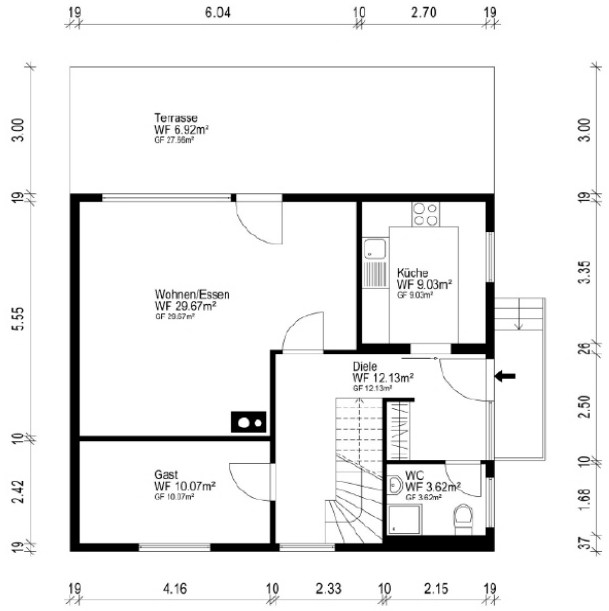
Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine moderne Ölzentralheizung aus dem Jahre 2023. Zusätzlich steht eine massive Garage zur Verfügung.

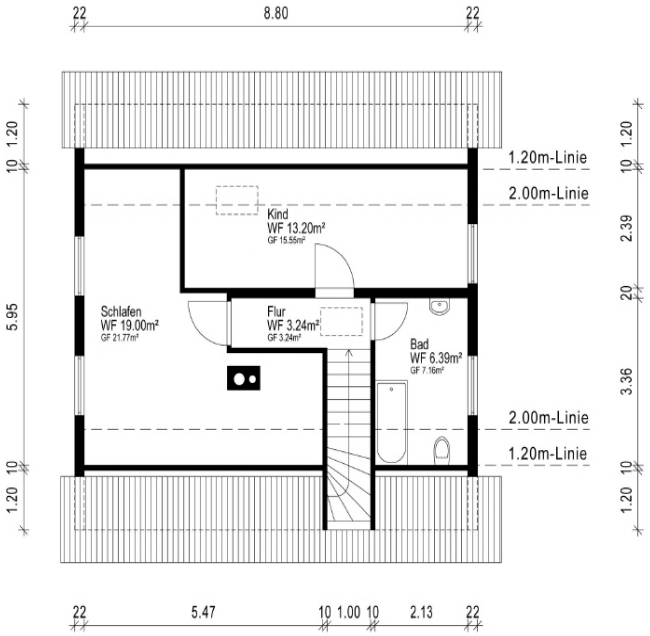
Sonstiges

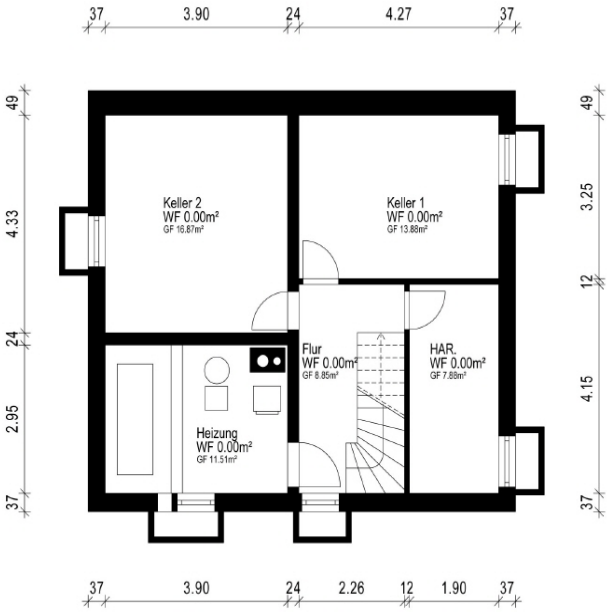
Insgesamt bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus familiengerechter Raumaufteilung, eigenem Garten, sonniger Südwestterrasse und großzügigen zusätzlichen Nutzflächen im Vollkeller. Ein Zuhause mit viel Potenzial für alle, die ruhiges Wohnen im Berliner Süden zu schätzen wissen.






19
6.04
10
2.70
19
Terrasse
WF 6.92m²
GF 27.56m²
Wohnen/Essen
WF 29.67m²
GF 29.67m²
Küche
WF 9.03m²
GF 9.03m²
Diele
WF 12.13m²
GF 12.13m²
Gast
WF 10.07m²
GF 10.07m²
WC
WF 3.62m²
GF 3.62m²
3.00
19
5.55
10
2.42
19
3.00
19
3.35
26
2.50
10
1.68
37
19
4.16
10
2.33
10
2.15
19


22
8.80
22
1.20m-Linie
2.00m-Linie
Kind
WF 13.20m²
GF 15.55m²
Schlafen
WF 19.00m²
GF 21.77m²
Flur
WF 3.24m²
GF 3.24m²
Bad
WF 6.39m²
GF 7.16m²
2.00m-Linie
1.20m-Linie
10
1.20
5.95
10
1.20
10
1.20
2.39
20
3.36
10
1.20
22
5.47
10
1.00
10
2.13
22


37
3.90
24
4.27
37
49
4.33
24
2.95
37
Keller 2
WF 0.00m²
GF 16.87m²
Keller 1
WF 0.00m²
GF 13.88m²
Flur
WF 0.00m²
GF 8.85m²
HAR.
WF 0.00m²
GF 7.88m²
Heizung
WF 0.00m²
GF 11.51m²
49
3.25
12
4.15
37
37
3.90
24
2.26
12
1.90
37



