





Objektnummer 12016

Berlin - Wohnen nahe Ortskern & U-Bahn – freie Wohnung mit Balkon

Eckdaten

Kaufpreis	***249.000,00 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***72,0 m²***
Anzahl Zimmer	***3,0***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Baujahr	***1968***
Zustand	***Renovierungsbedürftig***
Letzte Modernisierung	***2025***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***09.03.2030***
Energiekennwert	***158,0 kWh/(m²*a)***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnstraße im Berliner Ortsteil Berlin-Rudow, die überwiegend durch gepflegte Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Die Umgebung zeichnet sich durch ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld aus bei gleichzeitig sehr guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

In fußläufiger bzw. kurzer Distanz befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Ergänzt wird das Angebot durch den nahegelegenen Rudower Ortskern, der mit weiteren Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel eine gute Versorgung sicherstellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als besonders komfortabel zu bewerten. Der U-Bahnhof Rudow ist in wenigen Minuten erreichbar und stellt den südlichen Endpunkt der U-Bahn-Linie U7 dar, die eine direkte Verbindung durch zahlreiche Berliner Bezirke bis in die westliche Innenstadt bietet. Ergänzend verkehren mehrere Buslinien im näheren Umfeld.

Für Erholung und Freizeit stehen in der Umgebung verschiedene Grünflächen und Parkanlagen zur Verfügung, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zur Entspannung im Freien einladen. Auch das Berliner Umland ist von hier aus schnell erreichbar.

Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindertagesstätten und Schulen in der Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und sehr solider Verkehrsanbindung, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht.

Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger und zugleich hervorragend angebundener Lage im beliebten Berliner Ortsteil Berlin-Rudow.
Nur wenige Minuten vom Ortskern entfernt und in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof Rudow gelegen, verbindet die Immobilie angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Alltagstauglichkeit.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968 mit insgesamt 12 Einheiten und bietet auf ca. 72 m² Wohnfläche eine klassische und gut durchdachte Raumaufteilung. Die drei Zimmer ermöglichen sowohl Paaren als auch kleinen Familien oder auch Kapitalanlegern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist das helle Wohnzimmer, das direkten Zugang zum Balkon bietet. Durch die Südost-Ausrichtung genießen Sie hier angenehme Lichtverhältnisse über den Tag hinweg und einen schönen Platz zum Entspannen im Freien. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und die separate Küche bietet ausreichend Raum zur individuellen Gestaltung.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand.

Ausstattung

Insbesondere Bad und Küche entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und eröffnen somit die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und Ansprüchen neu zu gestalten. Die Elektrik wurde bereits vor einigen Jahren erneuert und auch ein Großteil der Fenster ist bereits mit Isolierverglasung ausgestattet.

Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich solide, da in den vergangenen Jahren bereits wichtige Maßnahmen durchgeführt wurden. So wurde unter anderem die Heizungsanlage erneuert, die Nordfassade gedämmt sowie die Südfassade überarbeitet. Der vorliegende Energieausweis berücksichtigt diese energetischen Verbesserungen noch nicht.
Auch der Balkon wurde inklusive Regenwasserleitung saniert und die Zuwasserleitung zur Wohnung im Jahr 2025 erneuert.
Diese Investitionen tragen zum langfristigen Werterhalt der Immobilie bei.

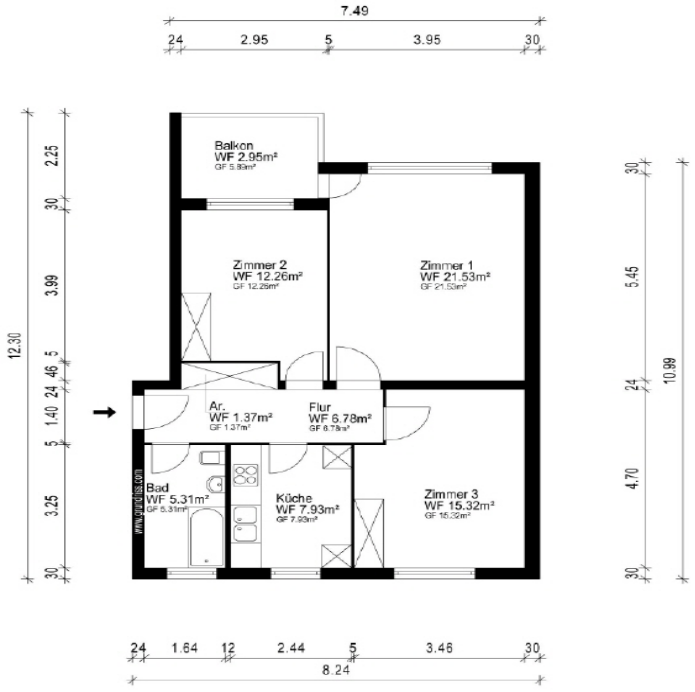
Sonstiges

Aktuelles Wohngeld: 589,00 € inkl. der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 347,50 €.
Eine Anpassung der Instandhaltungsrücklage ab 01.01.2027 wird erfolgen.
Das voraussichtliche neue Wohngeld beträgt dann: 473,17 € inkl. der gesenkten Instandhaltungsrücklage von dann 231,67 €.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Immobilie mit solider Substanz in gefragter Lage, die insbesondere für Käufer attraktiv ist, die den vorhandenen Modernisierungsbedarf als Chance sehen, individuellen Wohnraum mit Entwicklungspotenzial zu schaffen.






7.49
24
2.95
5
3.95
30
Balkon
WF 2.95m²
Zimmer 2
WF 12.26m²
Zimmer 1
WF 21.53m²
Ar.
WF 1.37m²
Flur
WF 6.78m²
Bad
WF 5.31m²
Küche
WF 7.93m²
Zimmer 3
WF 15.32m²
12.30
2.25
30
3.99
5
46
24
1.40
5
3.25
30
5.45
24
4.70
10.99
1.64
12
2.44
3.46
8.24







