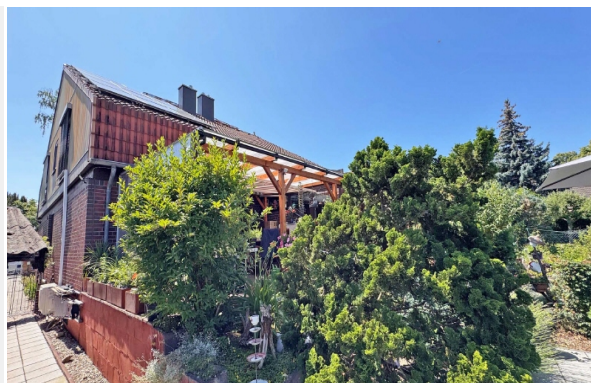




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer 11979

**Berlin - klassische Doppelhaushälfte mit Vollkeller und PV-Anlage**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**510.000,00 €**

**Verkäuferprovision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

**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*

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>109,0 m²</b>        |
| <b>Nutzfläche</b>            | <b>50,0 m²</b>         |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>355,0 m²</b>        |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>4,0</b>             |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>2,0</b>             |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>1,0</b>             |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1986</b>            |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>        |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2005</b>            |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>     |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>         |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Öl</b>              |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Außenstellplatz</b> |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>          |
| <b>Gäste-WC</b>              |                        |

### **Energieausweis**

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b> | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>        | <b>17.06.2035</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>     | <b>99,6</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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Nachbarschaft ist vorwiegend durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt.*

*Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich rund um den Rudower Dorfkern und im Einkaufszentrum "Gropius-Passagen".*

*Die in der Nähe befindlichen Buslinien und die U-Bahnlinie 7 stellen eine gute Verbindung zum öffentlichen Nahverkehrsnetz her. Die Anbindung an die verlängerte Berliner Stadtautobahn ermöglicht zusätzlich eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner City.*

*Kindergärten und Schulen sind auf kurzen Wegen bequem zu erreichen.*

*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

*In einer ruhigen Seitenstraße von Berlin-Rudow empfängt Sie eine gepflegte Doppelhaushälfte, die 1987 in Holzständerbauweise auf einem 355 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und teilweise mit einer hochwertigen Klinkerfassade versehen wurde.*

*Ob Sie die ruhige Lage mit hervorragender Infrastruktur genießen oder das Potenzial für moderne Wohn- und Arbeitskonzepte ausschöpfen möchten – diese Immobilie vereint durchdachte Raumaufteilung, solide Bausubstanz und zeitgemäße Technik, was es zu einem attraktiven Angebot macht.*

*Bereits beim Betreten des Windfangs spürt man die behagliche Atmosphäre, die sich in der Diele fortsetzt und in das helle Erdgeschoss überleitet: Ein praktisches Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, die Küche ist mit einer rund fünfzehn Jahre alten, gut gepflegten Einbauküche ausgestattet, deren Elektrogeräte in den letzten Jahren teilweise erneuert wurden. Das Gäste-WC verfügt über eine Dusche.*

*Herzstück des Erdgeschosses ist das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das an kühlen Abenden wohlige Wärme spendet und den direkten Zugang auf die erste Terrasse eröffnet; von hier aus führt ein weiterer Austritt auf eine zweite, sonnige Terrassenfläche – ideal, um das 355 m<sup>2</sup> große Grundstück mit seinen Schuppen und Wasseranschlüssen auszukosten.*

*Im Obergeschoss gliedern sich eine Diele, ein weiteres Zimmer, ein modernes Duschbad sowie ein großzügiges Schlafzimmer, in dem eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen sorgt.*

## Ausstattung

*Der Dachboden ist als praktische Abstellfläche konzipiert, das Dach selbst wurde nachträglich mit zusätzlicher Dämmung versehen.*

*Auch die Fassade trägt mit einer 14 cm starken Dämmung zu der ansprechenden Energieeffizienzklasse des Hauses bei.*

*Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, überwiegend elektrische Jalousien sowie Bodenbeläge aus Kork, Laminat und Parkett unterstreichen den wertigen Eindruck.*

*Komfortable 2,30 m Deckenhöhe erwarten Sie im massiv errichteten Vollkeller, dessen großer, tageslichtheller Raum bisher als Büro genutzt wurde und dank integrierter Klimaanlage ebenso gut als wohnähnlicher Bereich dienen kann.*

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

## Sonstiges

**Die Ölzentralheizung von 2005 gewährleistet in Verbindung mit einem Warmwasserspeicher, der über einen elektrisch betriebenen Heizstab verfügt, eine zuverlässige Versorgung; der hierfür benötigte Strom stammt überwiegend von der erst im Frühjahr 2025 installierten Photovoltaikanlage. Mit einer Leistung von 9,68 kWp und einem Speicher von 8,64 kWh senkt sie nicht nur nachhaltig die Betriebskosten, sondern ermöglicht auch, zusätzlichen Strom zu einem günstigen Arbeitspreis von 0,203 €/kWh zu beziehen; die monatliche Belastung für die PV-Finanzierung liegt bei 177,06 €.**

**Die nach Wohnungseigentumsgesetz geteilte Struktur macht die Einheiten im Erd- und Obergeschoss zu eigenständigen Wirtschaftseinheiten, was zusätzliche Flexibilität für Selbstnutzer wie Kapitalanleger 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)

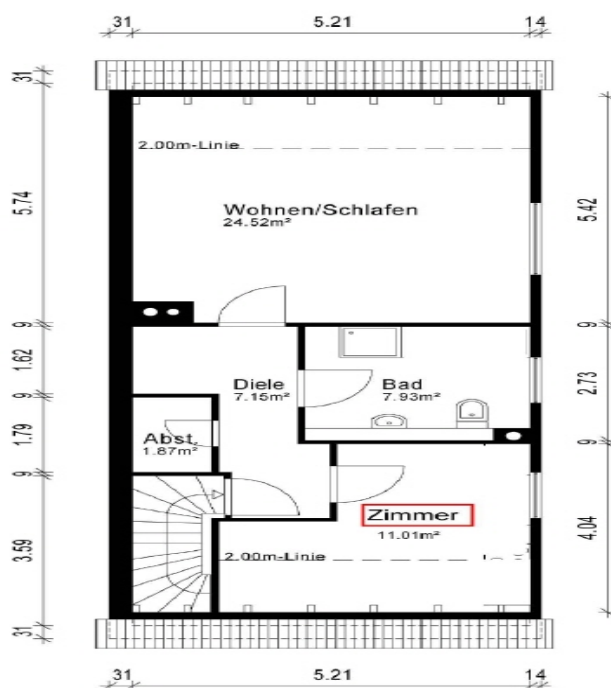
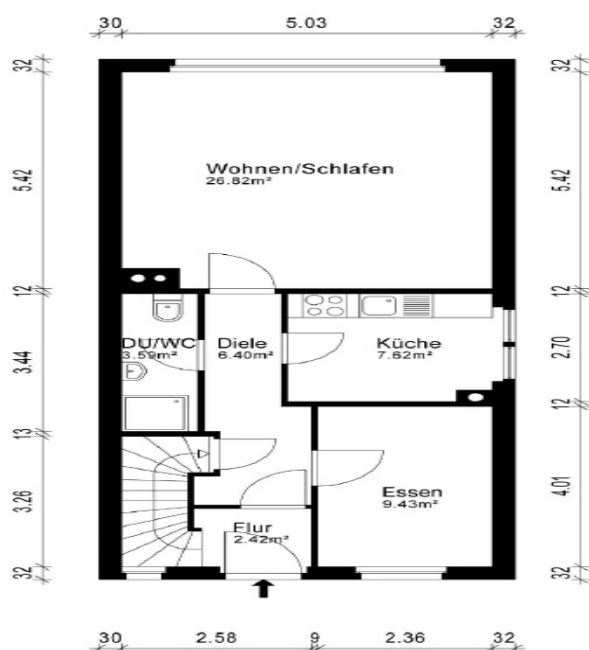
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

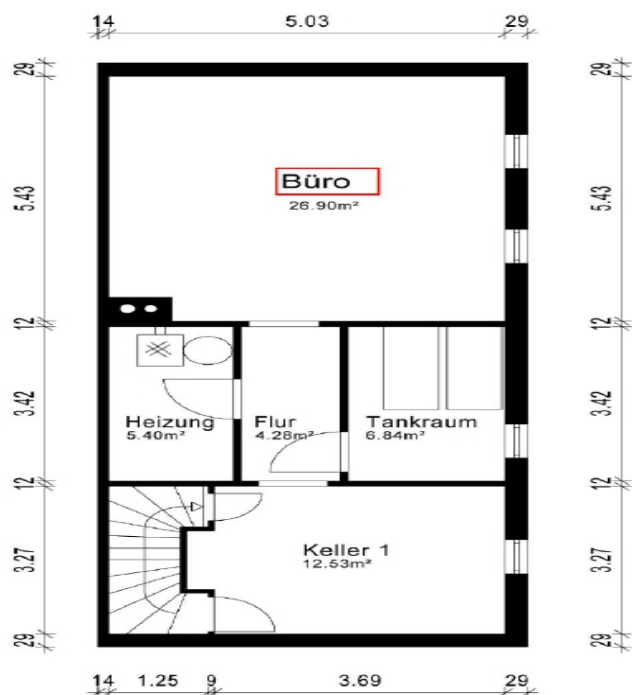
[Online ansehen](#)



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 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](#)