

Exposé

Mehrfamilienhaus in Berlin

Attraktives Zweifamilienhaus ohne Makler von privat zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-403800

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **945.000 €**

12355 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1987 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 610,00 m ² | Zustand | modernisiert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 9,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 173,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 301,20 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Zweifamilienhaus ohne Makler von privat zu verkaufen

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit insgesamt ca. 175 m² Wohnfläche und 6 Zimmern und 3 Badezimmern befindet sich in einer ruhigen Lage in einer Einfamilienhausgegend im Süd-Osten Berlins. Es befindet sich auf einem 610qm großem Grundstück.

Das Haus wurde 1987 erbaut und zuletzt 2025 modernisiert. Das Haus verfügt über zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils einer kompletten Einbauküche und einem Dusch- bzw. Wannen- und Duschbadezimmer. Sämtliche Rolläden sind elektrisch steuerbar und mit Sonnenmeldern versehen.

Beide Wohnungen verfügen über eine Loggia bzw. 25 qm große Terrasse in Süd-West-Ausrichtung mit Außenkamin.

Das Untergeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet auf 90qm einen Gästebereich mit einem modernen Duschbad, einer Infrarotsauna, einem vollständig ausgestatteten Hauswirtschafts- und Vorratsraum sowie einem Büro mit viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzend befindet sich hier auch die 2016 modernisierte Gas-Heizungsanlage sowie ein Werkbereich.

Anfang diesen Jahres wurde das Dach neu gedämmt und mit neuen Dachziegeln versehen. Sämtliche Dachflächenfenster wurden mit 3-fach Verglasung und elektrischen Rollläden ausgestattet. Eine Photovoltaikanlage mit 11,44 kWp wurde installiert und im Untergeschoss mit einem Batteriespeicher und einem Backup für Notstrom versehen. Zusätzlich wurde ein Starkstromanschluss für E-Mobilität installiert.

Ein zusätzlicher Spitzboden, erreichbar über eine kompakte Auszugsleiter, bietet zusätzlichen Stauraum und ist ausbaufähig.

Eine Garage sowie ein Außenstellplatz sorgen für bequemes Parken.

Der sehr gepflegte Gartenbereich verfügt über eine wetterbasierte und App gesteuerte Beregnungsanlage. Im 8qm großen Gartenhaus ist viel Platz für Gartenmöbel und Fahrräder.

Das Haus ist ab sofort bezugsfrei.

Ausstattung

- Neue Dacheindeckung einschließlich Isolierung und 20cm starker Dämmung mit neuen Regenrinnen und Fallrohren mit Marderschutz und Wasserauslauf für Zisternen
- Erneuerung der Elektroverteilung mit neuem Zählerschrank und Smartzählern
- Installation einer PV-Anlage mit 26 Solarmodulen mit Leistungsoptimierern, Wechselrichter, Energiezähler, Batteriesystem, Ersatzstromversorgung
- Starkstromdose zur Ladung eines E-Autos oder E-Bykes
- Neue ferngesteuerte dreifach verglaste Dachflächenfenster mit elektrischen Jalousien und Regensor
- Viessmann Gasheizung mit App gesteuerten Thermostaten (Wibutler) für jeden Raum einzeln steuerbar und 180l Warmwasserspeicher
- 2 separate Wohnungen mit gesonderten Kalt- und Wärmemengenzählern
- App gesteuerte Alarmanlage mit Audiomeldern, Außen- und Innensirenen und Bildaufzeichnung
- App gesteuerte Beregnungsanlage für den gesamten Gartenbereich mit Regensor und wetterabhängige Wasserdosierung

- Garage

(Kesting-Fertiggarage aus Stahlbeton)

6 x 3 m in Klinkerstruktur mit Schwingtor und zusätzlichem Ausgang zum Garten sowie einer Regenwasserzisterne

- Garten-Gerätehaus, saniert 2021

Jumbo 3,20 x 2,60 m

- Sensorgesteuerte Gartenbeleuchtung

- elektrische Jalousien mit Sonnen- und Einbruchsmeldern

- geschlossene Treppe zum OG und Kellerbereich

- 25 qm Terrasse mit elektrischer Kassettenmarkise 6x4m und offenem Kamin/Grill

- die Böden sind überwiegend mit hochwertigen Fliesen ausgestattet; Bäder und Küchen mit Wand- und Bodenfliesen versehen

- elektrische Fußbodenheizung im Wohn-Essbereich

- Kaminanschluss und Kaminzug im Schornstein vorhanden

- Infrarotsauna Physiotherm „Comfort Line“ aus Glas für zwei Personen

- Hauswirtschaftsraum ausgestattet mit Alno-Einbaumöbeln sowie Waschmaschine und Trockner, Gefrierschrank, elektr. Heißmangel und Bügelstation

- Gesonderter Kellerzugang

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Durch die zwei separat zugänglichen Wohnungen ist dieses Haus auch als Zweifamilienhaus sowie durch die Vielzahl an Räumen für Familien und Home-Office besonders geeignet.

Das Haus ist derzeit noch möbliert. Das Inventar kann nach Absprache übernommen werden oder wird vom Verkäufer entfernt.

Bei ernsthaftem Interesse kann eine ausführliche Ausstattungsbeschreibung des Objektes übersandt werden.

Bei Nachweis einer Finanzierungsbestätigung kann eine Besichtigung des Objektes verabredet werden.

Lage

Das Haus liegt in einer Einfamilienhausgegend in ruhiger Lage im Süd-Osten von Berlin nahe Rudower Höhe mit Rodelbahn und diversen Kinderspielplätzen sowie dem Landschaftspark Rudow -Altglienicke.

Die Gegend zeichnet sich durch eine moderate Bevölkerungsdichte aus. Die familienfreundliche Infrastruktur mit Grund- und Gesamtschule und Gymnasium, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Freizeitangebote ist fußläufig zu erreichen, was die Gegend zu einem attraktiven Wohnort für Familien und junge Berufstätige macht, die eine ruhige Umgebung mit Stadtnähe schätzen.

In direkter Nachbarschaft befinden sich ein Reiterhof und der Milchhof Mendler.

In nur 10 Minuten mit dem Fahrrad bis zum Wissenschaftsstandort Adlershof und dem S-Bahnring.

In 10 Minuten mit dem Auto zum Flughafen BER.

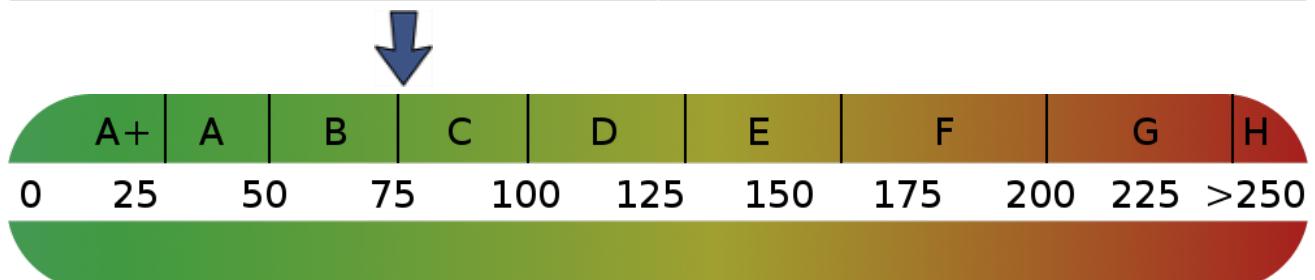
Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die U-Bahnlinie U7 sowie die Buslinien 171 und 172, was eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Bezirke ermöglicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 77,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Dachneueindeckung

Exposé - Galerie



PV-Anlage



Hausansicht mit Vorgarten

Exposé - Galerie



Bad Untergeschoss



Sauna Untergeschoss

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Garten



Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG

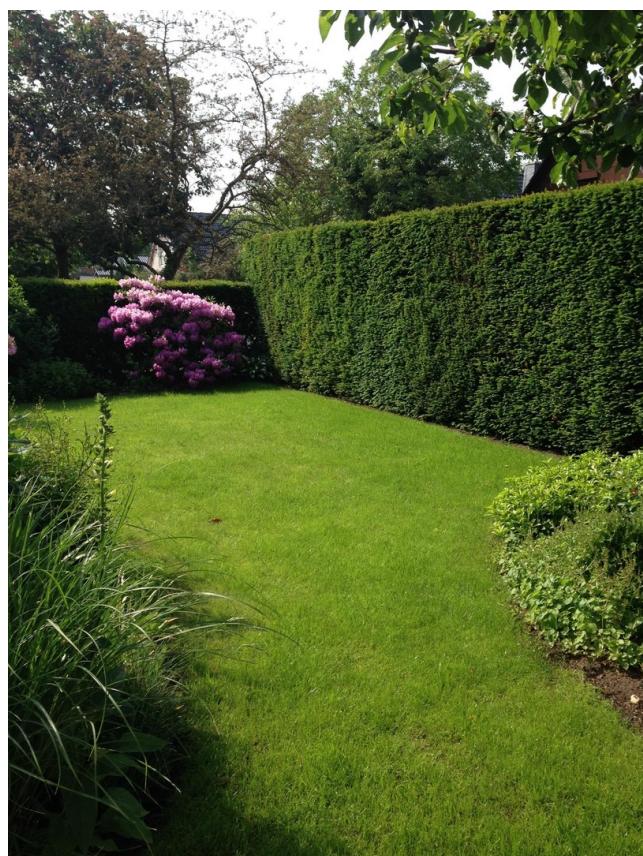


Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Garten vorne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Essbereich OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Arbeitszimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Garten hinten



Spitzboden

Exposé - Galerie



Fenster Spitzboden



Heiz- und Werkbereich



Viessmann - Heizung

Exposé - Galerie



Wechselrichter und Backup PV



Hauswirtschaftsraum UG

Exposé - Galerie



Hausansicht Ostseite



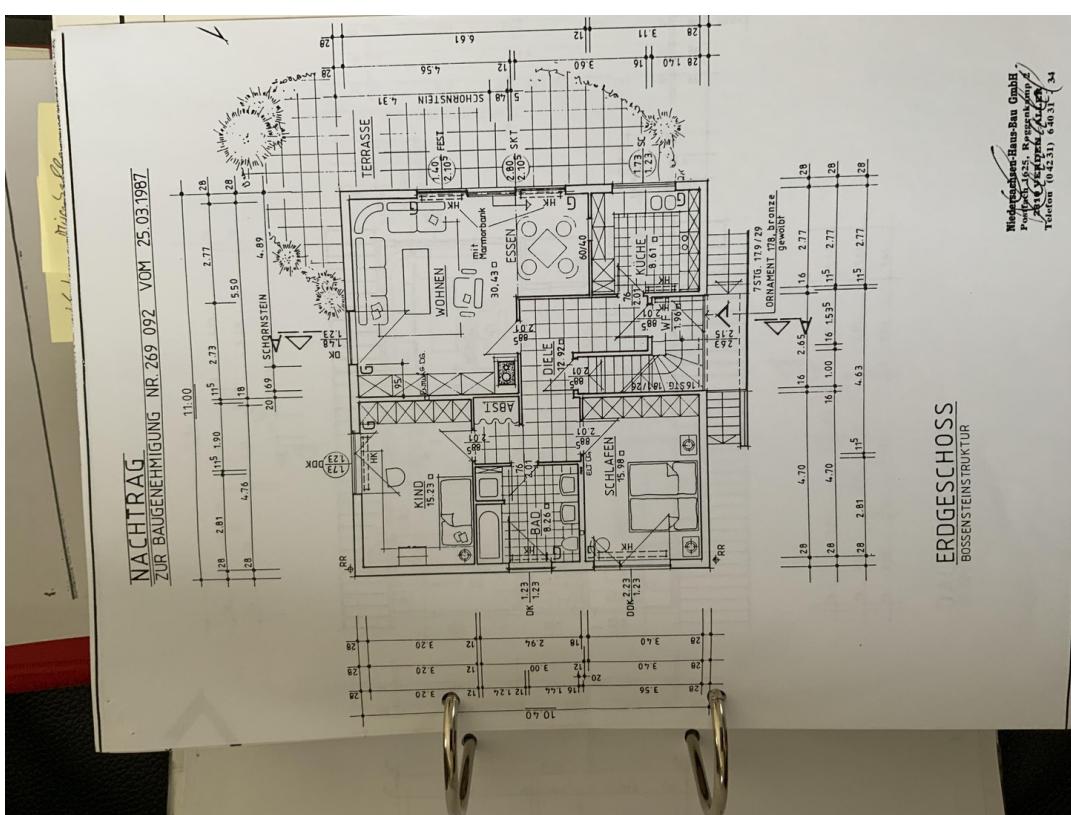
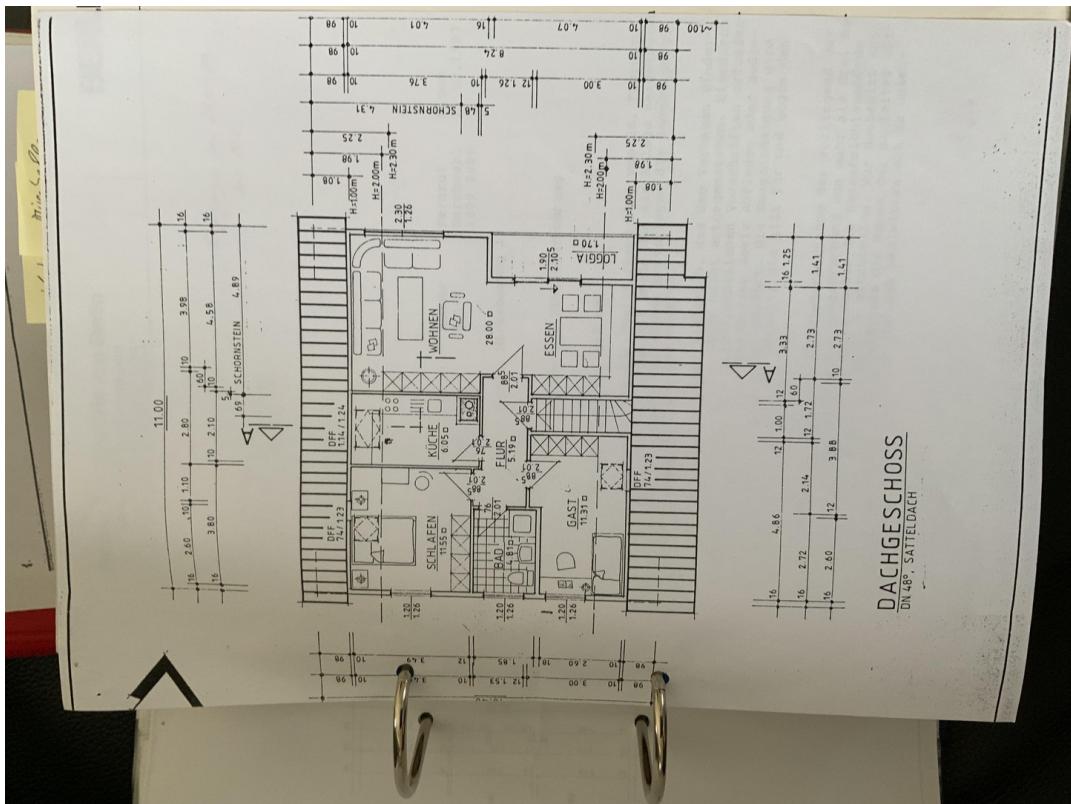
Garten mit Gartenhaus

Exposé - Galerie

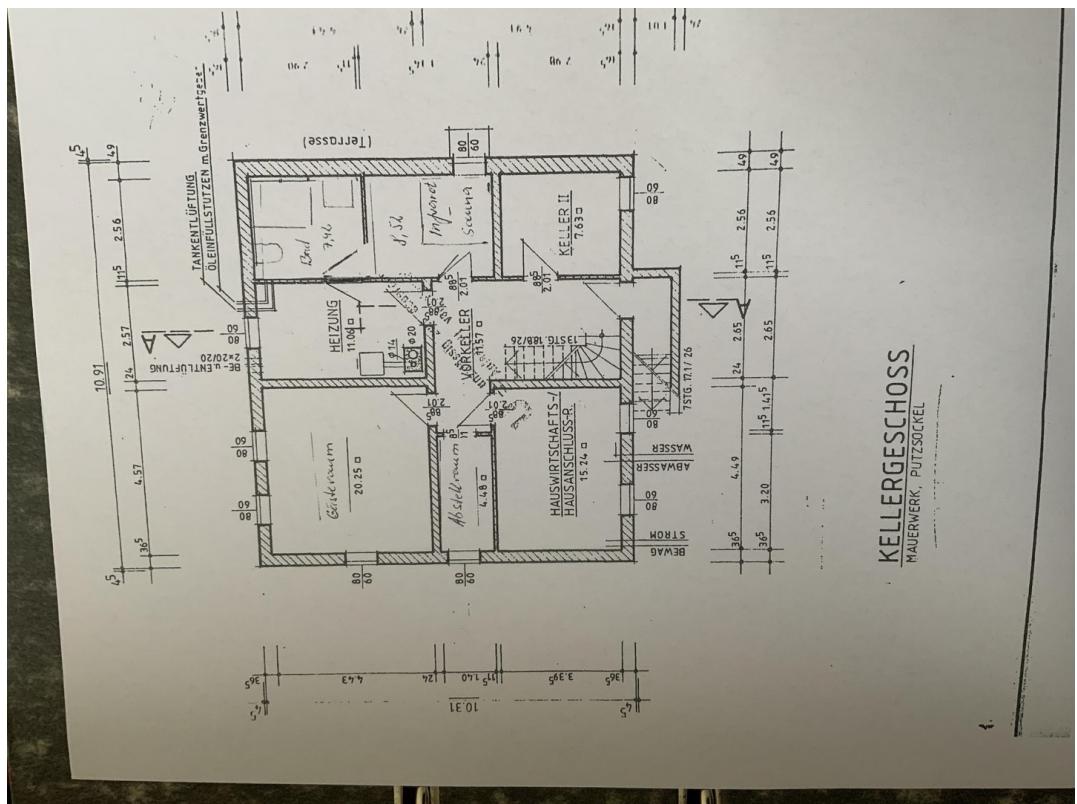


Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoß

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

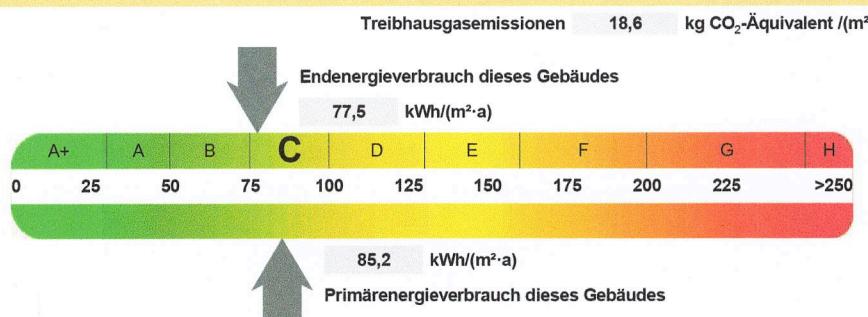
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2024-004882658

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

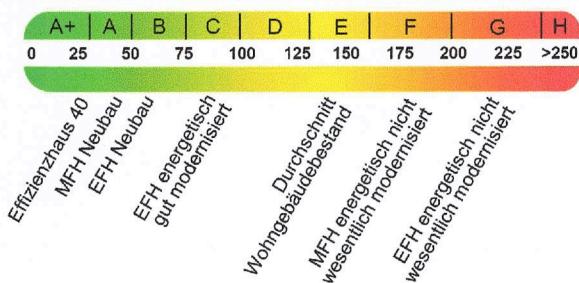
77,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger ² | Primär-energie-faktor- | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|--------------|--------------|----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| 01.01.2021 | 31.12.2023 | Erdgas E | 1,10 | 64387 | 18072 | 46315 | 1,12 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus