

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

### Doppelhaushälfte Blumenviertel Berlin-Rudow



Objekt-Nr. OM-408081

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:  
Aslan

Silberdistelweg, 6a  
12357 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	293,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2015 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem warmen, hochwertigen Wohnambiente. Auf rund 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept über drei Etagen.

Im Jahr 2023 wurde das gesamte Haus frisch gestrichen, die Echtholzdielenböden wurden abgeschliffen und teilweise saniert. Fliesen in Küche, Flur und sämtlichen Bädern sowie die Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss sorgen für ein modernes und komfortables Wohngefühl. Alle Sanitäreinrichtungen sind Markenprodukte und entsprechen einem gehobenen Standard.

Vom Küchenbereich führt eine breite Tür direkt auf den Stellplatz. Ein zentrales Highlight ist die hochwertige Markenterrassenüberdachung mit verstärkten Stahlwänden und freitragender Konstruktion ohne Mittelstütze. LED-Beleuchtung und eine fernbedienbare Markilux-Markise schaffen eine überdachte Außenfläche, die sowohl im Sommer als auch an regnerischen Tagen genutzt werden kann. Eine zusätzliche Holzterrasse erweitert den Außenbereich. Der Garten ist bereits liebevoll angelegt, bietet aber gleichzeitig viele Optionen für die individuelle Gestaltung – von Spielflächen bis zu Lounge- oder Grillbereichen.

Die verbaute Haustechnik ist modern und zukunftsorientiert: dreifach isolierverglaste Sicherheitsfenster, elektrisch betriebene Rollläden, eine Enthärtungsanlage für kalkarmes Wasser, vollständige LAN-Verkabelung mit zentralem Server-Schrank, vorbereitete Leitungen für eine Wallbox, Außenlicht- und Bewegungsmelder sowie vorinstallierte Kabelwege für mögliche Kameratechnik. Zwei Satellitenanlagen und eine Solaranlage ergänzen die technische Ausstattung. Zusätzlich bieten die Fenster und Türen mit erhöhter Sicherheitsstufe einen wertvollen Schutz.

Das Haus verfügt außerdem über flexible Gestaltungsmöglichkeiten:

Die Küche kann ohne großen Aufwand zu einer offenen Wohnküche umgebaut werden. Ebenso lässt sich das große Zimmer im Obergeschoss mit wenigen Maßnahmen in zwei eigenständige Räume teilen – ideal für wachsende Familien oder Homeoffice-Bedarf.

## Ausstattung

Das Haus wurde als KfW-70-Effizienzhaus errichtet und erfüllt damit einen soliden energetischen Standard. Die Kombination aus massiver Bauweise, Solaranlage, Dreifachverglasung und moderner Haustechnik sorgt für einen sparsamen Energieverbrauch und langfristige Wirtschaftlichkeit.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Weitere Daten, Bilder und Grundrisse stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung. Besichtigungstermine erfolgen nach Vereinbarung.

## Lage

Das Objekt liegt im beliebten Wildlumenviertel in Berlin-Rudow (Neukölln), einer gefragten Wohngegend mit angenehmem, familienfreundlichem Umfeld. Besonders reizvoll ist die Nähe zum Teltowkanal, der zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen am Wasser einlädt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Buslinien 172 und X11 sind fußläufig erreichbar und stellen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile her. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch man besonders zügig ins Stadtzentrum oder in angrenzende Bezirke gelangt.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Bäckereien, Supermärkte und Restaurants. Für Fitness und Freizeit stehen verschiedene Studios sowie Grün- und Parkanlagen zur Verfügung.

Der Standort verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen, Wasserlage und eine hervorragende Infrastruktur mit urbaner Nähe – ein Umfeld, das sowohl komfortabel als auch familienfreundlich ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,19 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**EP15**  
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



# Exposé - Grundrisse

