

Exposé

Doppelhaushälfte in Berlin

Doppelhaushälfte Blumenviertel Berlin-Rudow



Objekt-Nr. **OM-408081**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:
Aslan

Silberdistelweg, 6a
12357 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	279,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m ²	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 m² 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 Sanitäranlagen sind Markenprodukte und entsprechen einem sehr gehobenen Standard.

Es ist aktuell eine sehr hochwertige Markenküche eingebaut, alle Geräte (Herd, Mikrowelle, Spülmaschine, Side-by-Side Kühlschrank) sind von Siemens / Neff. 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 sowie SAT-Verkabelung mit zentralem Server-Schrank, vorbereitete Leitung für eine Wallbox, Außenlicht- und Bewegungsmelder sowie vorinstallierte Kabelwege für mögliche Kamertechnik. 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 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 Energieklasse A bestätigt die Effizienz. Die Kombination aus massiver Bauweise, Solaranlage, Dreifachverglasung und moderner Haustechnik sorgt für einen sehr sparsamen Energieverbrauch und langfristige Wirtschaftlichkeit. So beträgt monatlich nur etwa 60 Euro, im Sommer wird die Warmwasserversorgung fast ausschließlich über die Solaranlage aufbereitet.

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 Siedlung wurde in den Jahren 2013 bis 2016 vollständig neu errichtet und besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Bewohnerschaft setzt sich

hauptsächlich aus Familien unterschiedlicher Altersgruppen und kultureller Hintergründe zusammen, was zu einem lebendigen und zugleich harmonischen Wohnumfeld beiträgt.

Die Straße ist als Privatstraße (Spielstraße) angelegt und wird von einer sehr gut organisierten Eigentümergemeinschaft verwaltet und gepflegt. Kinder haben hier die Möglichkeit aufgrund des sehr großen Wendekreises zu spielen. Es wurden Rücklagen in Höhe von ca. 13.000 € gebildet, welche aktuell nicht weiter aufgestockt werden.

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.

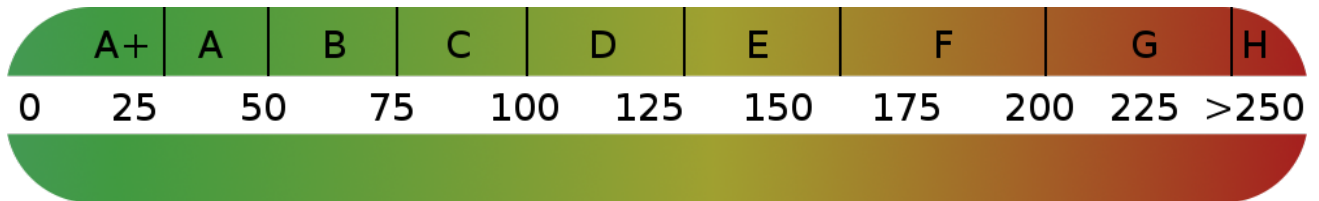
Der Standort verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen, Wasserlage und eine hervorragende Infrastruktur mit urbaner Nähe – ein Umfeld, das sowohl komfortabel als auch familienfreundlich ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

