

# Exposé

## Bungalow in Berlin

### frisch sanierter, freistehender Bungalow



Objekt-Nr. OM-424213

### Bungalow

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Tobias Benecke

12355 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	399,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	91,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Flächen

- Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup> (inkl. 50 % Terrasse)
- Zu Wohnraum umgebaute Nutzfläche im Keller = 70 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss = Kaltboden (ggf. Ausbaupotential)
- 4,5 Zimmer, Küche, 2 Bäder
- Grundstück = 399 m<sup>2</sup>

### Objektdaten

- Bungalow, freistehend, vollunterkellert
- Baujahr = 1936
- Kernsanierung = 1996-1998 (Dach, Fassade, Ausbau EG, Elektrik EG, Fenster, Terrasse, Wasser- / Abwasser, Kamin)
- Sanierung = 2023-2025 (Dämmung Anbau (Außenwände und Dach), Ausbau Keller (als Wohnraum ausgebaute Nutzfläche), Gasbrennwert-Kessel, teilw. neue Fenster (3-fach), neue Haustür, Elektrik KG)

### Gebäude & Ausstattung

- Bauweise

KG = Außenwände massiv, Beton = 40 cm

EG = Holzständerbauweise, verkleidet mit kleiner Dämmebene und Klinkerriemchen

- Heizungsart = Gasbrennwert-Kessel aus 2022, Beheizung über Plattenheizkörper
- Kaminofen im Wohnzimmer

### Energie

- Energiekennwert ca. 130 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Gas-Brennwert-Kessel aus 2022
- Teilw. neue Heizkörper aus 2022
- Außenwände z.T. auf neustem Standard gedämmt
- Fenster (ca. 50% bereits 3-fach verglast)

## Ausstattung

### Besonderheiten

- Garage
- Stellplatz auf dem Grundstück
- Garten mit zahlreichen Anpflanzungsmöglichkeiten
- Gartengerätehaus
- Außenwasserhähne (2 Stück)

- Rasenmäroboter
- 2 Bäder (Bad im KG 2024 neu)
- Ökovinylböden im Keller, Treppenhaus und Flur EG
- Kamin im Wohnzimmer
- Ggf. Ausbaupotential im DG
- Terrasse = 30 m<sup>2</sup>, davon 15 m<sup>2</sup> überdacht (Ost-Ausrichtung), 15 m<sup>2</sup> ohne Überdachung (Nordwest-Ausrichtung)
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Elektrisch steuerbare Jalousien im Wohnzimmer
- Glasfaserkabel im Haus verlegt, Hausanschluss geplant für 2027

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Verfügbarkeit

- Nach Absprache

## Lage

Lage

- Berlin-Rudow (Neukölln)
- Ruhige Wohnstraße, gewachsene Nachbarschaft, in der Nähe des Landschaftspark
- Sehr gute Anbindung (ÖPNV, U7 = 10 Minuten zu Fuß, Autobahn, Flughafen BER)
- Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz
- Ruhige Lage bei gleichzeitig sehr guter Erreichbarkeit
- Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zugang Terrasse

# Exposé - Galerie



Diele



Treppenhaus



1. Büro EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin

# Exposé - Galerie



Flur Keller



Flur Keller



Bad Keller

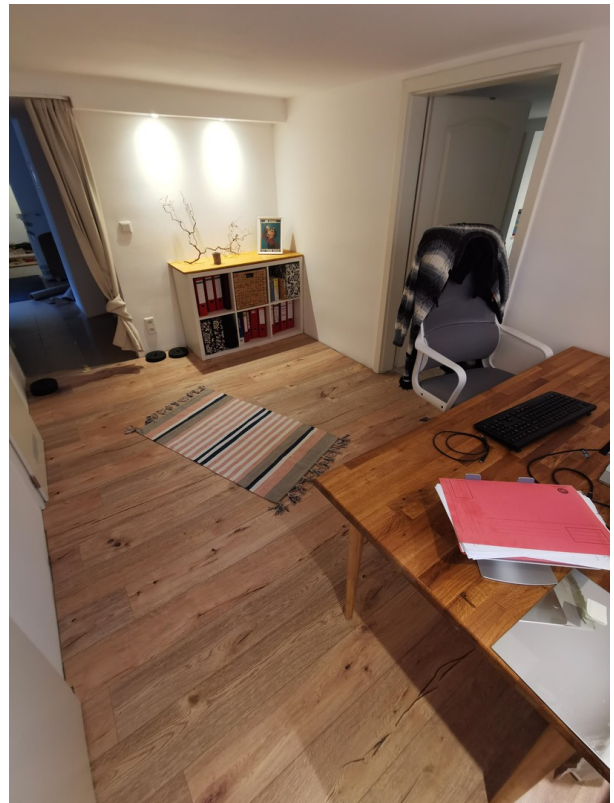
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Keller



Kinderzimmer



2. Büro Keller

# Exposé - Galerie

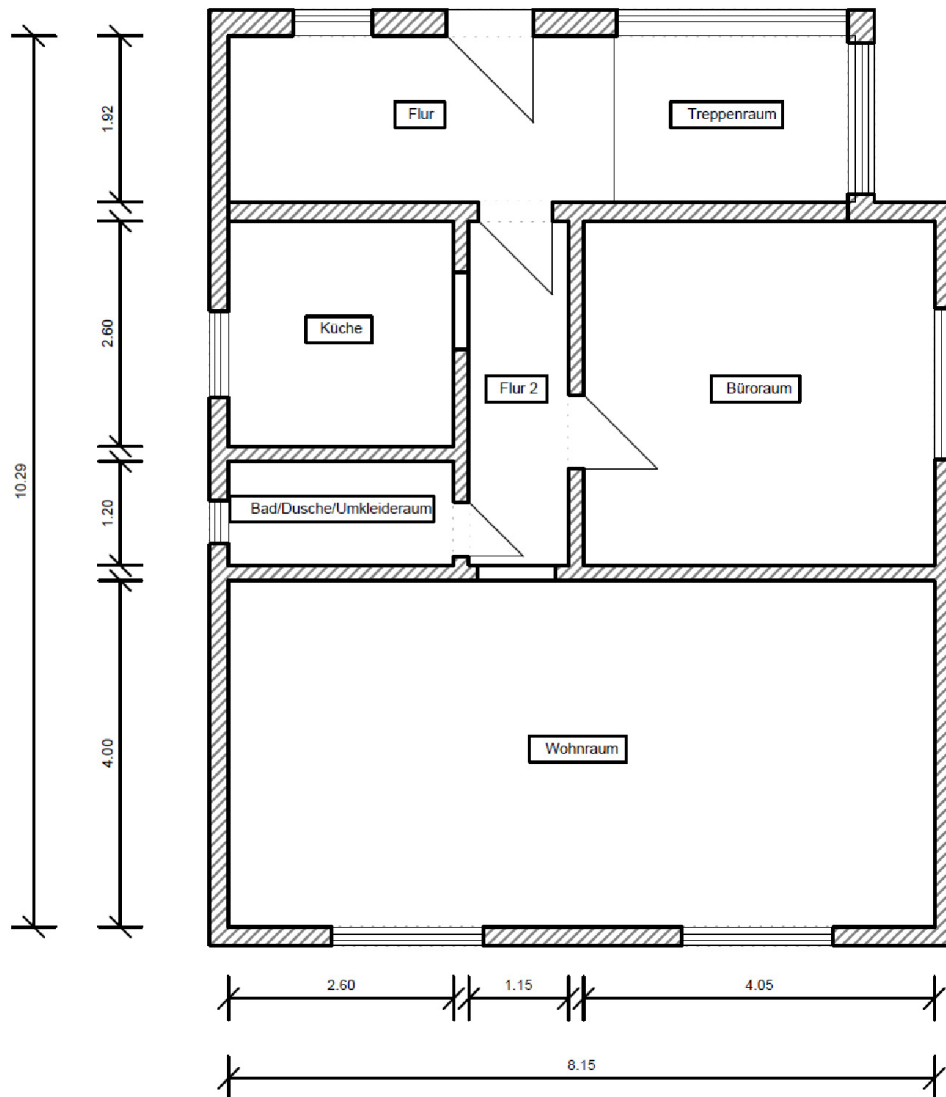


Sonnenterrasse



überdachte Terrasse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

