

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Charmantes freistehendes Einfamilienhaus im historischen Alt-Rudow



Objekt-Nr. OM-431210

Einfamilienhaus

Verkauf: **655.000 €**

Ansprechpartner:
Bert Schmidt-Heck

12357 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	795,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhig im hinteren Bereich eines großzügigen, ca. 795 m² großen Gartengrundstücks gelegen, bietet

dieses freistehende Einfamilienhaus ein hohes Maß an Privatsphäre innerhalb der gewachsenen

Wohnstruktur von Alt-Rudow.

Das im Jahr 1996 errichtete Haus befindet sich seit Fertigstellung in erster Hand und wurde über die

Jahre kontinuierlich gepflegt und instandgehalten. Der Grundriss ist klar strukturiert und funktional

gestaltet und bietet rund 135 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen.

Das Erdgeschoss wird durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich geprägt, mit direktem Zugang zur

Terrasse und in den Garten. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht, während ein holzbefuerter

Kamin in den kälteren Monaten eine angenehme Atmosphäre schafft. Die Einbauküche ist unmittelbar an

den Essbereich angebunden und unterstützt sowohl den Alltag als auch das gesellige Beisammensein.

Im Obergeschoss stehen vier weitere Zimmer sowie ein Familienbad zur Verfügung. Die Räume eignen

sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das Objekt verbindet eine zurückgesetzte Gartenlage mit solider Bauweise und einem gut proportionierten Grundriss und eignet sich gut für das Familienleben.

Ausstattung

Das Haus ist in sehr gutem Zustand. Kleinere Renovierungsarbeiten, wie streichen und der Austausch des Teppichbodens sind notwendig.

Fußboden:

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Objekt liegt im historischen Ortsteil Alt-Rudow im Süden Berlins. Die Umgebung ist geprägt von

freistehenden Häusern, gewachsenen Gärten und ruhigen Wohnstraßen und vermittelt ein gefestigtes,

wohnliches Umfeld.

Der Ortskern von Alt-Rudow mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen, Spielplätzen und Wochenmarkt

ist fußläufig erreichbar. Die U-Bahn-Station Rudow (U7) bietet eine direkte Verbindung in die Berliner

Innenstadt. Das nahegelegene Rudower Fließ mit direkter Anbindung an die Rudower Felder und den

Dörferblick lädt zu erholsamen Naturerkundungen ein.

Mit dem Auto ist die A113 schnell erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung sowohl an den Berliner

Ring als auch an den Flughafen BER. Auch die angrenzenden Stadtteile Köpenick, Britz, Buckow und

Schönefeld sind zügig erreichbar.

Alt-Rudow verbindet eine traditionell gewachsene Wohnstruktur mit einer guten infrastrukturellen

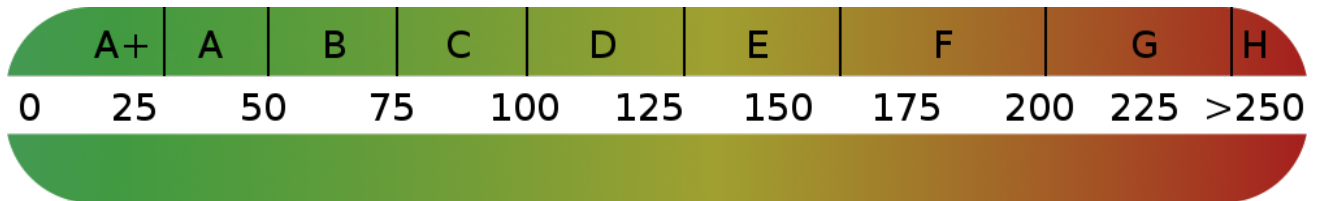
Anbindung und eignet sich gut für das Familienleben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



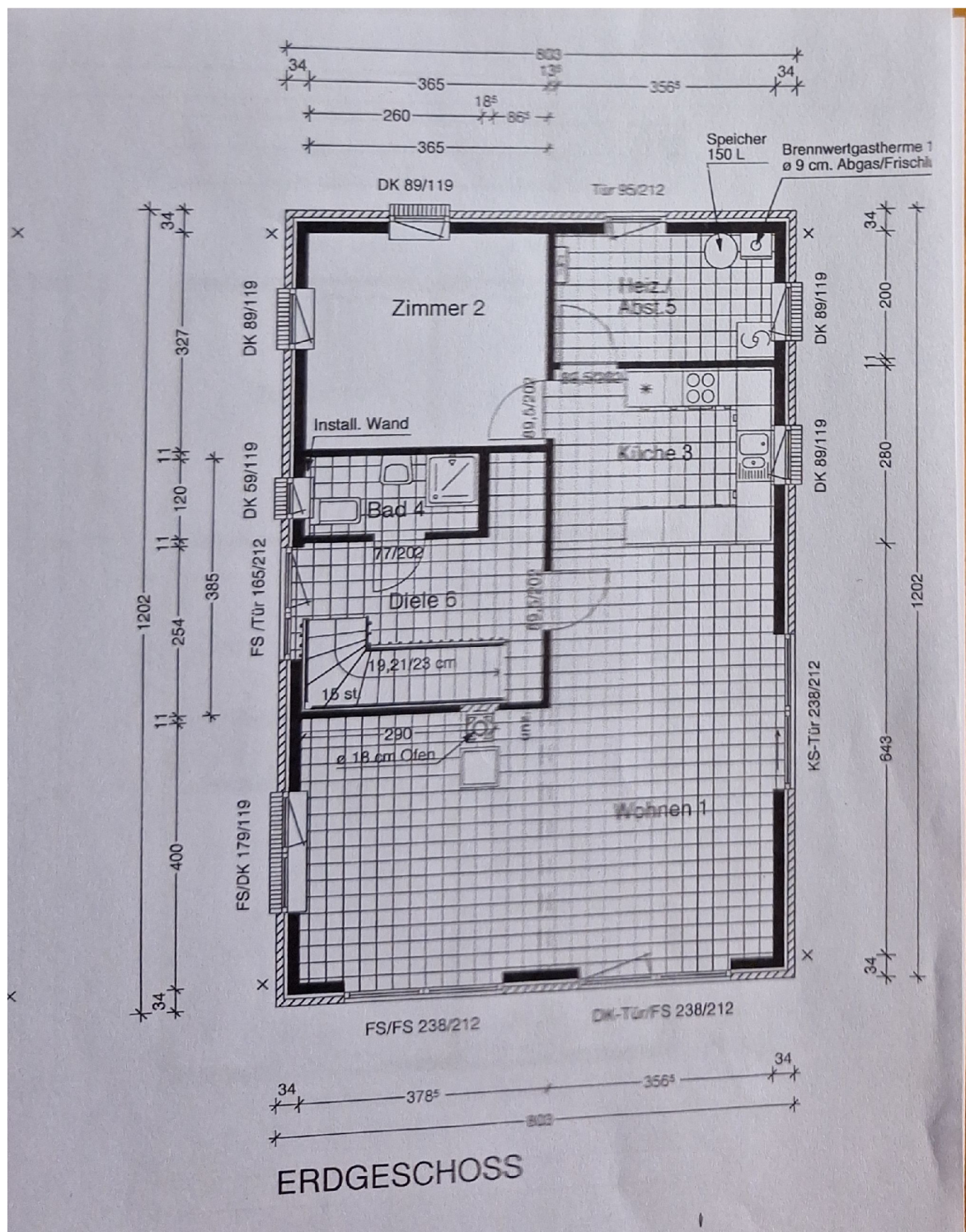
Exposé - Galerie



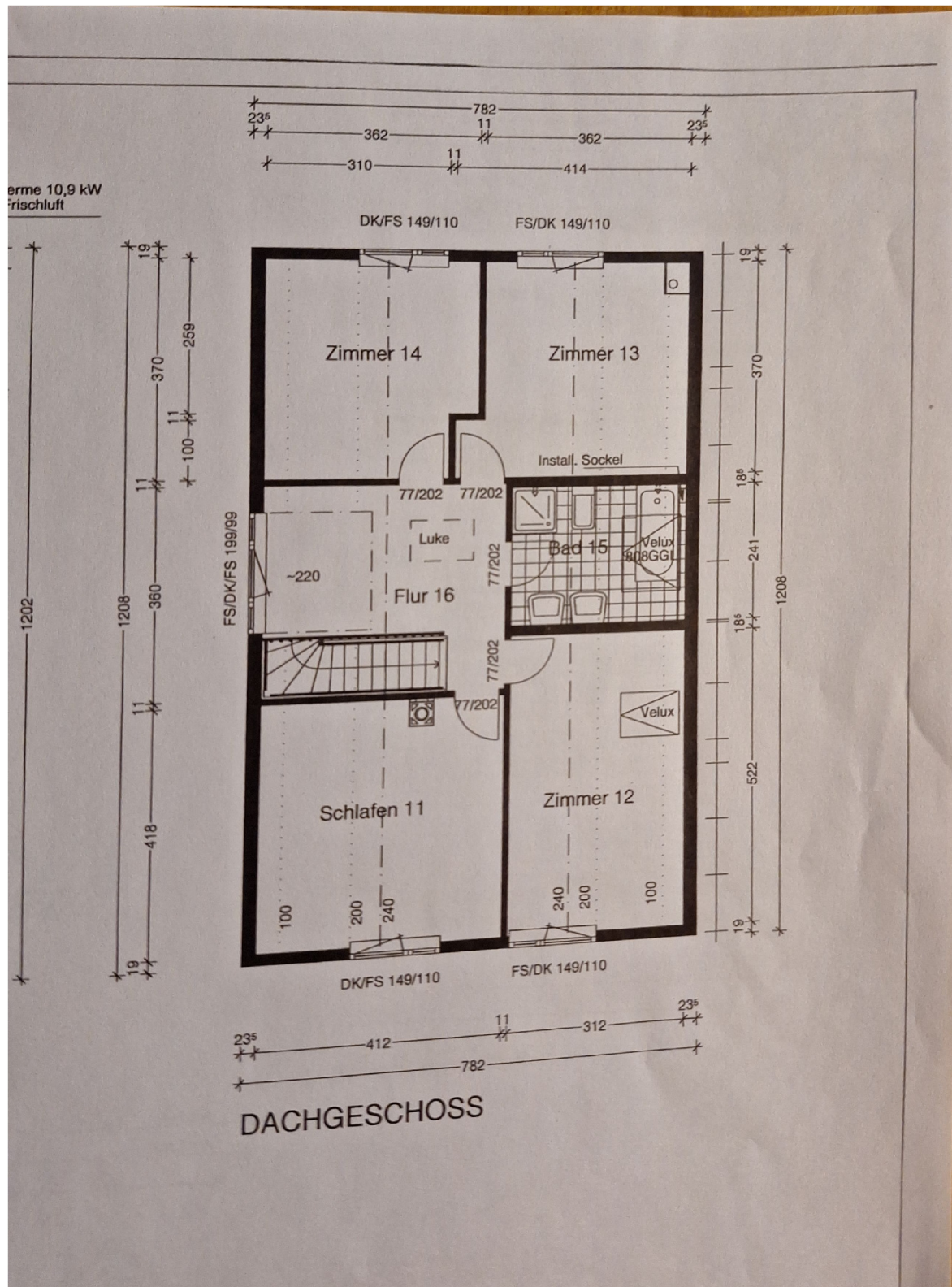
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Charmantes freistehendes Einfamilienhaus im historischen Alt-Rudow



12357 Berlin

135 m² Wohnfläche · 795 m² Grundstück · 6 Zimmer

Kaufpreis: 655.000 €

Keine Maklergebühren

EIN ZURÜCKGELEGENES FAMILIENHAUS MIT NORDISCHEM CHARAKTER

Ruhig im hinteren Bereich eines großzügigen, ca. 795 m² großen Gartengrundstücks gelegen, bietet dieses freistehende Einfamilienhaus ein hohes Maß an Privatsphäre innerhalb der gewachsenen Wohnstruktur von Alt-Rudow.

Das im Jahr 1996 errichtete Haus befindet sich seit Fertigstellung in erster Hand und wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und instandgehalten. Der Grundriss ist klar strukturiert und funktional gestaltet und bietet rund 135 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen.

Das Erdgeschoss wird durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich geprägt, mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht, während ein holzbefuerter Kamin in den kälteren Monaten eine angenehme Atmosphäre schafft. Die Einbauküche ist unmittelbar an den Essbereich angebunden und unterstützt sowohl den Alltag als auch das gesellige Beisammensein.

Im Obergeschoss stehen vier weitere Zimmer sowie ein Familienbad zur Verfügung. Die Räume eignen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das Objekt verbindet eine zurückgesetzte Gartenlage mit solider Bauweise und einem gut proportionierten Grundriss und eignet sich gut für das Familienleben.



PROPERTY DETAILS

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus	Terrassenfläche	ca. 20 m ²
Baujahr	1996	Kellergeschoss	Nicht vorhanden
Erstbezug	Ja	Dachboden	Begehbare Abstellboden
Wohnfläche	135 m ²	Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, einbruchshemmend
Grundstücksgröße	795 m ²	Dach	Krüppelwalmdach mit Ziegeldeckung
Anzahl Zimmer	6	Derzeitige Nutzung	Eigengenutzt
Badezimmer	2	Verfügbarkeit	Nach Absprache

ENERGY INFORMATION

Energieausweis	Verbrauchsausweis	Heizungsart	Gaszentralheizung (2018 vollständig erneuert, inkl. Warmwasserbereitung)
Endenergieverbrauch	89,40 kWh/(m ² ·a)	Wärmeverteilung	Fußbodenheizung (Erdgeschoss) Heizkörper (Obergeschoss)
Energieeffizienzklasse	C	Wesentlicher Energieträger	Gas

ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss umfasst eine Diele, ein Gäste-WC mit Dusche, ein separates Arbeitszimmer, einen Hauswirtschaftsraum sowie den zentralen Wohnbereich.

Der rund 40 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sowie eine große Schiebetür ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein holzbefuerter Kamin ergänzt den Raum und sorgt für zusätzliche Behaglichkeit.

Die Einbauküche ist unmittelbar an den Essbereich angebunden und vollständig ausgestattet.

Eine Fußbodenheizung sorgt im Erdgeschoss für eine angenehme Wärmeverteilung. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Fliesen, sowie Teppich im Arbeitszimmer.



OBERGESCHOSS

Über eine offene Holzterasse gelangt man vom Eingangsbereich in das Obergeschoss.

Hier stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das Hauptbad ist großzügig gestaltet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie zwei Waschbecken.

Beheizt wird das Obergeschoss über Heizkörper.



GARTEN UND AUSSENBEREICH

Das Haus befindet sich auf einem rückwärtig gelegenen Grundstück mit einer Größe von ca. 795 m². Der Garten umschließt das Gebäude auf allen Seiten und schafft großzügige Freiflächen sowie ein hohes Maß an Privatsphäre innerhalb der gewachsenen Wohnbebauung.

Direkt vom Wohnbereich aus schließt sich eine Sonnenterrasse an, die Platz für Essen im Freien und Erholung bietet. Der Garten ist überwiegend als Rasenfläche angelegt und wird durch gewachsene Bäume und Sträucher eingefasst, wodurch er über das ganze Jahr hinweg eine natürliche Struktur erhält.

Zwei Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum für Geräte und Fahrräder.

Im Eingangsbereich des Grundstücks befindet sich ein privater Carport mit überdachtem Stellplatz.



LAGE

Das Objekt liegt im historischen Ortsteil Alt-Rudow im Süden Berlins. Die Umgebung ist geprägt von freistehenden Häusern, gewachsenen Gärten und ruhigen Wohnstraßen und vermittelt ein gefestigtes, wohnliches Umfeld.

Der Ortskern von Alt-Rudow mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen, Spielplätzen und Wochenmarkt ist fußläufig erreichbar. Die U-Bahn-Station Rudow (U7) bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Das nahegelegene Rudower Fließ mit direkter Anbindung an die Rudower Felder und den Dörferblick lädt zu erholsamen Naturerkundungen ein.

Mit dem Auto ist die A113 schnell erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung sowohl an den Berliner Ring als auch an den Flughafen BER. Auch die angrenzenden Stadtteile Köpenick, Britz, Buckow und Schönefeld sind zügig erreichbar.

Alt-Rudow verbindet eine traditionell gewachsene Wohnstruktur mit einer guten infrastrukturellen Anbindung und eignet sich gut für das Familienleben.



Außenansicht



Blick aus der Küche zum Essbereich



Essbereich mit Blick in die Küche



Wohnbereich mit Kamin



Küche



Flur im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Zimmer 1 im Obergeschoss



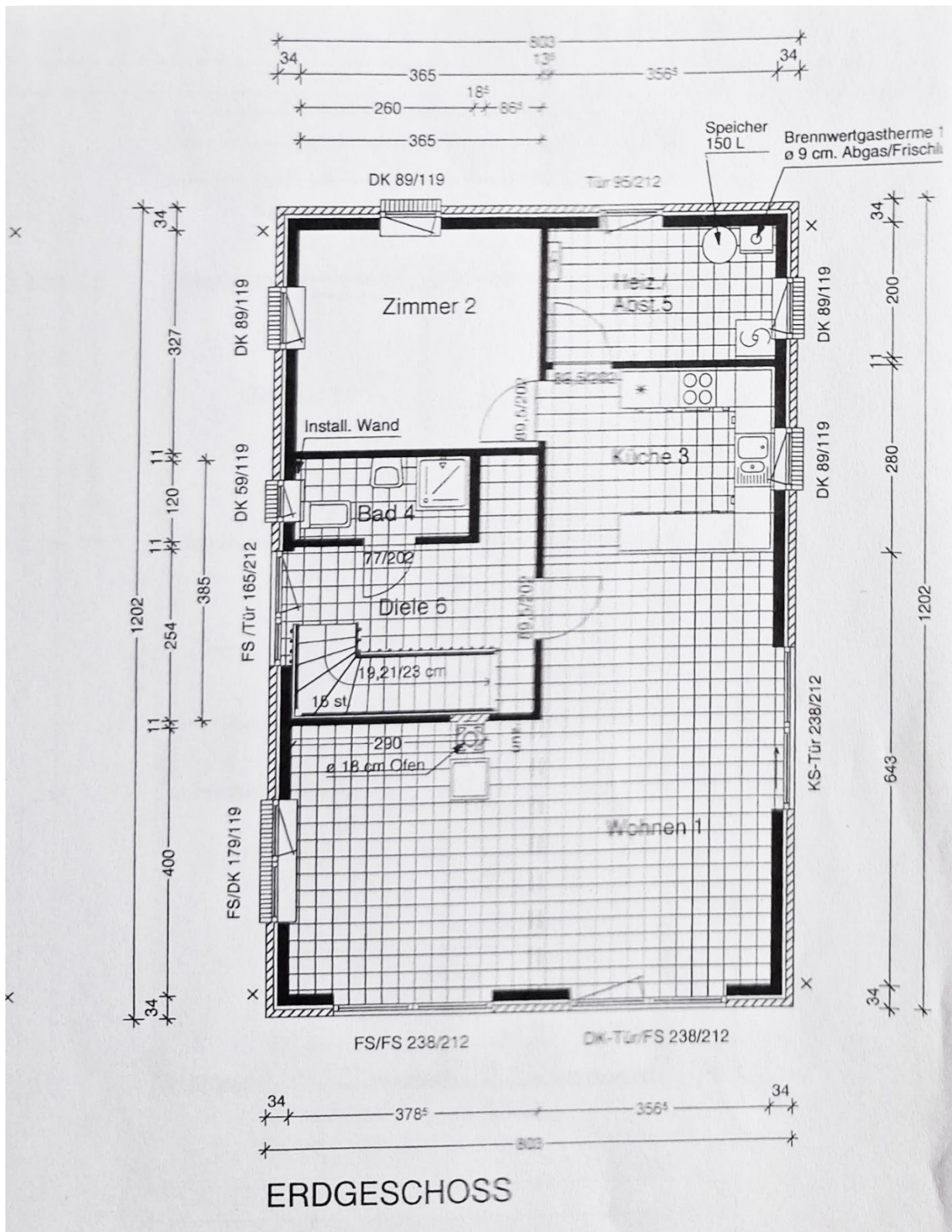
Zimmer 2 im Obergeschoss



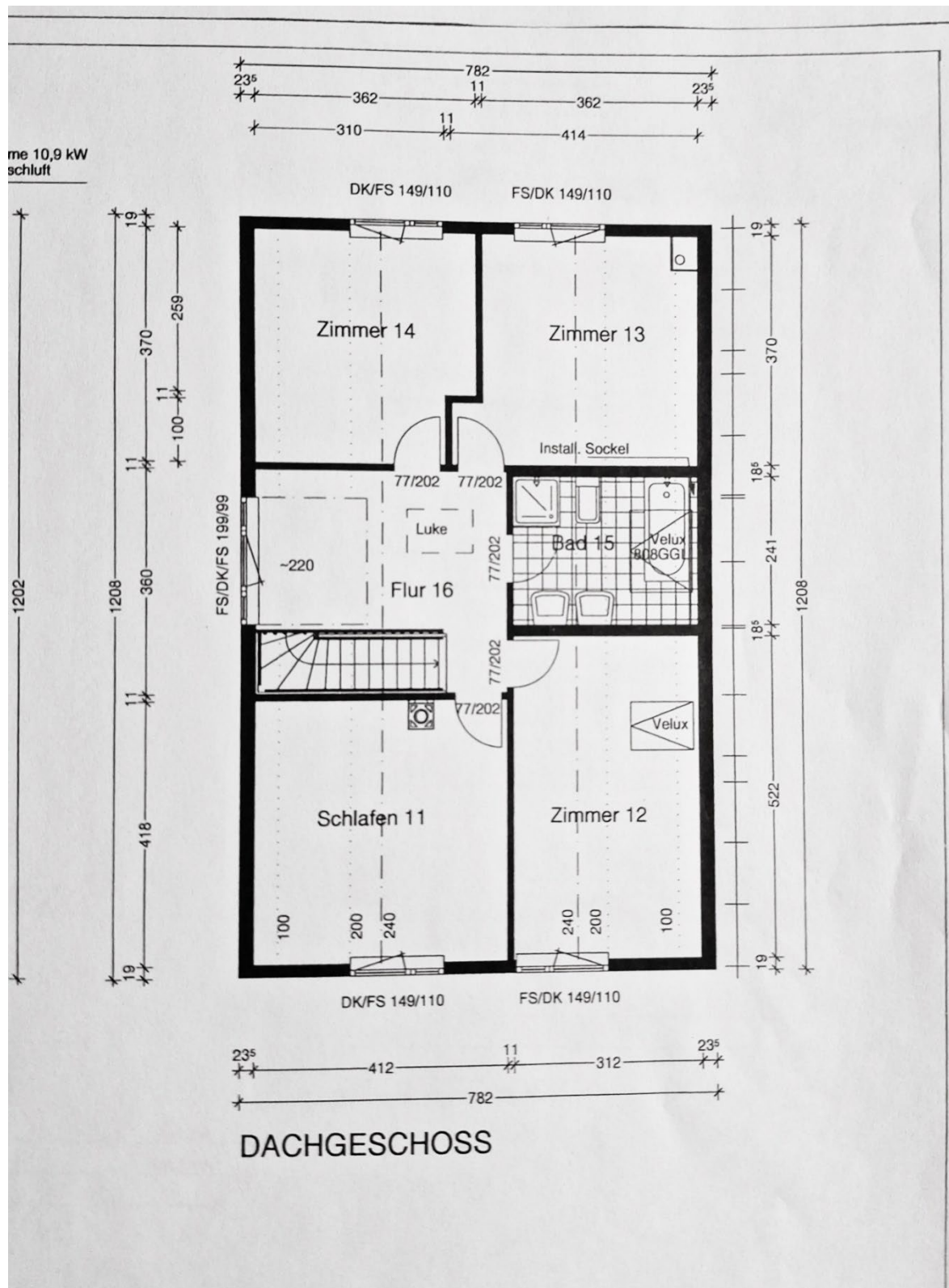
Zimmer 3 im Obergeschoss



Zimmer 4 im Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

KONTAKT

Dieses Exposé dient der ersten Information über das Objekt und seine wesentlichen Merkmale. Für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bert Schmidt-Heck
Telefon: +49 176
E-Mail: bertsh@gmx.de
