

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Gepflegtes Einfamilienhaus auf 502 m² Grundstück in Berlin-Rudow



Objekt-Nr. OM-441655

Einfamilienhaus

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:
Sammy Guhl

12357 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	502,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit ca. 84 m² offizieller Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 502 m² befindet sich in Berlin-Rudow (Neukölln).

Das Haus verfügt über 3 Zimmer und ein Badezimmer im EG. Ein großzügiger Wanddurchbruch zwischen Küche und Wohnzimmer schafft ein zeitgemäßes, offenes Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist der klassische Kachelofen im Wohnzimmer: Er wird praktischerweise direkt vom Flur aus befeuert (kein Schmutz im Wohnbereich!), ist sehr gut erhalten und voll funktionstüchtig. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten, darunter ein hocheingebauter Bosch-Backofen und ein Induktionskochfeld, ausgestattet.

Ein Keller und eine Garage mit Außenstellplatz bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort. Die Garage ist mit einem eigenen Heizkörper ausgestattet und dadurch auch als Werkstatt im Winter nutzbar. Die Eingangstreppe wurde 2017 verbreitert und sorgt für einen einladenden Empfang.

Besonders hervorzuheben ist das Untergeschoss der Immobilie. Hier stehen insgesamt ca. 84 m² zusätzliche Fläche zur Verfügung. Davon sind ca. 58 m² seit 2004 als Einliegerwohnung angemeldet und mit 2 Zimmern, vollwertiger Küche und Badezimmer mit Badewanne ausgestattet. Aufgrund der rechtlichen Definitionen weisen wir diese Flächen explizit als hochwertige Nutzfläche und nicht als Wohnfläche aus. Durch die Beheizung, die gute Belichtung und die bereits beauftragten und Anfang Juli 2026 einzubauenden neuen 3-fach verglasten Fenster bietet dieser Bereich jedoch eine Aufenthaltsqualität, die weit über herkömmliche Kellerräume hinausgeht und sich ideal für Gäste, Home-Office, Hobbys oder einfach eine zweite komplett eigenständige Wohneinheit im Gebäude eignet.

Ein aktueller Energieausweis liegt noch nicht vor, ist aber in Arbeit. Der Energieverbrauch der letzten Jahre sieht wie folgt aus:

04/2025 - 03/2026 ca. 14.500 kWh

04/2024 - 03/2025 ca. 13.000 kWh

04/2023 - 03/2024 ca. 12.000 kWh

Das Haus wird voraussichtlich ab dem 30.11.2026 bezugsfrei sein.

Ausstattung

Technische Ausstattung & Modernisierungen

Die Immobilie wurde energetisch konsequent weiterentwickelt:

Heizung: Buderus Gas-Zentralheizung (Einbau 2016), Schornsteinkopf neu gemauert (2025)

Wasserversorgung: Neuer Trinkwasser-Hausanschluss (2016), Wasserenthärtungsanlage alfiltra Basic 60

Solar: 800-Watt Balkonkraftwerk

Dämmung: Fassadendämmung (Steico Holz Flex WLG038 + Steico Holzfaserdämmplatte 120mm WLG042) und Sockeldämmung (80mm Styrodur) aus 2017.

Fenster: Hochwertiger Mix aus 2-fach (2008, EG, Hapa) und 3-fach Verglasung (2017, Wohnzimmer, Wertbau Thüringen), die Komplettierung im Untergeschoss erfolgt im Juli 2026 mit 3-fach Verglasung (Hapa). Rolläden im gesamten EG (Wohnzimmer elektrisch)

Terrasse: Vom Haus aus ebenerdig betretbar mit strukturierten Holzdielen aus Douglasie beplankt und hochwertigem Geländer aus Hartholz, komfortabler Sonnenschutz durch große elektrische Markise

Garten: vollautomatische Bewässerung der Rasenfläche, hochgewachsene Smaragd-Thuja-Hecke als Sichtschutz zur Straße, Sichtschutzzaun zum Nachbarn

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Rudow, ein Stadtteil von Neukölln in Berlin, präsentiert sich als lebendig und familienfreundlich mit moderater Bevölkerungsdichte. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die U7 und Buslinien wie 171 und 172 hervorragend. Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, was ihn zu einem attraktiven Wohnort für Familien und junge Berufstätige macht, die eine ruhige Umgebung mit Stadtnähe schätzen.

In unmittelbarer Nähe zum Objekt finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und alles was sonst für den alltäglichen Bedarf erforderlich ist, sowie eine Auffahrt zur Stadtautobahn A113.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hauseingang



Garten 1

Exposé - Galerie



Garten 2



Außentreppe Keller & Garage

Exposé - Galerie



Terrasse



Flur Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche mit Tresen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 5



Kachelofen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer mit Dusche

Exposé - Galerie



Kellertreppe



Keller Flur

Exposé - Galerie



Keller Badezimmer mit Wanne



Keller Küche

Exposé - Galerie



Keller Wohnzimmer



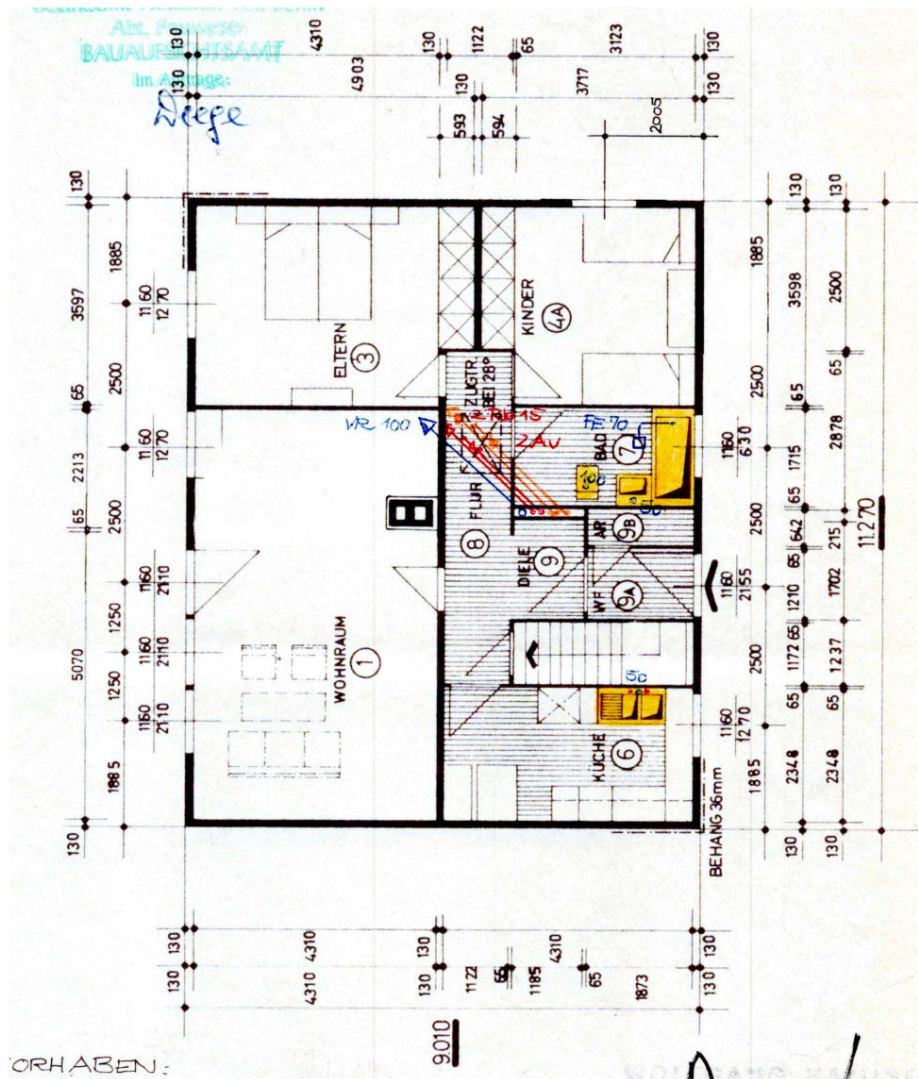
Keller Büro/Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Keller Büro/Schlafzimmer 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

