

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin-Rudow

**Gepflegtes EFH in ruhiger Lage von Berlin-Rudow mit
Südterrasse, Garage & Vollkeller**



Objekt-Nr. OM-451413

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

12355 Berlin-Rudow
Berlin
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	311,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	154,39 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in beehrter und zugleich angenehm ruhiger Lage von Berlin-Rudow. Das Haus überzeugt durch eine seltene Kombination aus guter Erreichbarkeit, familienfreundlicher Aufteilung, viel Nutzwert und privater Rückzugslage in dritter Reihe.

Das 1978 massiv errichtete Haus wurde im Jahr 2011 umfangreich saniert und modernisiert. Auf ca. 154 m² Wohnfläche bietet es ein durchdachtes Raumkonzept mit 4 Zimmern, zwei Bädern, einer großzügigen Küche, einem hellen Wohnzimmer mit Gartenzugang sowie zusätzlichen Flächen im Untergeschoss und im ausgebauten Spitzboden.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 34 m² große Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und Blick in den Garten. Von hier aus gelangt man direkt auf die große, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Sie bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien, Familienleben, Gäste oder einfach einen ruhigen Kaffee in der Sonne. Durch die geschützte Lage des Grundstücks entsteht ein Wohngefühl, das in Berlin nicht selbstverständlich ist: verkehrsgünstig angebunden und trotzdem angenehm abgeschirmt.

Das Untergeschoss ist voll unterkellert und bietet neben klassischen Nutzflächen einen ca. 32 m² großen, beheizten Hobbyraum mit Fenstern und ca. 2,20 m Deckenhöhe. Dieser Bereich eignet sich ideal als Hobby-, Arbeits-, Fitness-, Gäste- oder Stauraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses deutlich. Zusätzlich steht ein ausgebauter und gedämmter Spitzboden zur Verfügung.

Zum Haus gehören außerdem eine Garage, ein Geräteschuppen sowie ein vollständig nutzbares Grundstück mit ca. 311 m² Fläche. Die Einbauküche mit Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten.

Das Haus ist seit August 2024 vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 2.500 €. Damit ist die Immobilie sowohl für Kapitalanleger interessant als auch für Käufer, die perspektivisch eine Eigennutzung prüfen möchten. Der Verkauf erfolgt unter Beachtung des bestehenden Mietverhältnisses. Eine spätere Eigennutzung ist möglich.

Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und wurde 2011 umfangreich saniert und modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem Frischwasserleitungen, Abwasserleitungen, Heizungsrohre, Heizkörper, Fenster, Fensterbänke, Elektrik und Sicherungskasten erneuert. Die frühere Ölheizung wurde durch eine Gas-Zentralheizung von Vaillant ersetzt.

Die Wohnräume im Erdgeschoss und Dachgeschoss sind mit Echtholzparkett ausgestattet. Küche, Bäder, Flure und Nutzungsbereiche sind gefliest. Im beheizten Hobbyraum im Untergeschoss wurde Laminat verlegt. Dadurch ergibt sich eine wertige und zugleich pflegeleichte Materialauswahl.

Die Küche ist hell und großzügig geschnitten. Sie verfügt über eine Einbauküche mit Markengeräten, darunter Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Dunstabzug. Ein kleiner Essplatz ist integriert; zusätzlich ist Platz für einen größeren Kühlschrank vorhanden.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, jeweils mit Fenster. Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad mit WC und Waschbecken. Im Dachgeschoss steht ein weiteres Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken zur Verfügung.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind elektrische Rollläden im Erdgeschoss, mechanische Rollläden im Dachgeschoss, Rauchmelder in den Wohnräumen und Fluren, eine große Südterrasse mit Markise, Sockelleuchten und Außensteckdose, eine Garage, ein Geräteschuppen, ein Vollkeller sowie ein ausgebauter und gedämmter Spitzboden.

Die Ausstattung ist insgesamt hochwertig, funktional und familiengerecht. Besonders hervorzuheben sind die gute Raumaufteilung, die zusätzlichen Nutzflächen, die sonnige Terrasse und die ruhige Grundstückslage in Verbindung mit der sehr guten Infrastruktur.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in Berlin-Rudow, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet im Süden Neuköllns. Die Lage verbindet das, was im Berliner Immobilienmarkt besonders gefragt ist: Ruhe, gute Nachbarschaftsstruktur, kurze Wege und eine sehr ordentliche Anbindung.

Das Haus liegt auf einem Hammergrundstück in dritter Reihe, ca. 65 m von der Straße entfernt. Dadurch profitiert man von einer spürbar ruhigen Wohnatmosphäre, ohne auf die Vorteile einer zentralen Lage im Ortsteil verzichten zu müssen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer angenehmen Wohnstruktur.

Der U-Bahnhof Rudow mit Anschluss an die Linie U7 ist fußläufig erreichbar. Auch mehrere Buslinien befinden sich in der Nähe, darunter Verbindungen Richtung Flughafen BER und in weitere Berliner Stadtteile. Alt-Rudow mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Apotheken und Angeboten des täglichen Bedarfs ist ebenfalls schnell erreichbar.

Innerhalb weniger Kilometer befinden sich zudem Kitas, Schulen, Ärzte, Apotheken, Supermärkte und weitere Dienstleister. Damit eignet sich die Lage besonders für Familien, Berufspendler und alle, die ruhig wohnen möchten, aber eine gute Infrastruktur und schnelle Wege schätzen.

Kurz gesagt: eine Lage mit hoher Alltagstauglichkeit — ruhig im Wohnen, stark in der Anbindung und praktisch im täglichen Leben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht Garten

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Essplatz

Exposé - Galerie



Vollbad mit Badewanne



Duschbad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

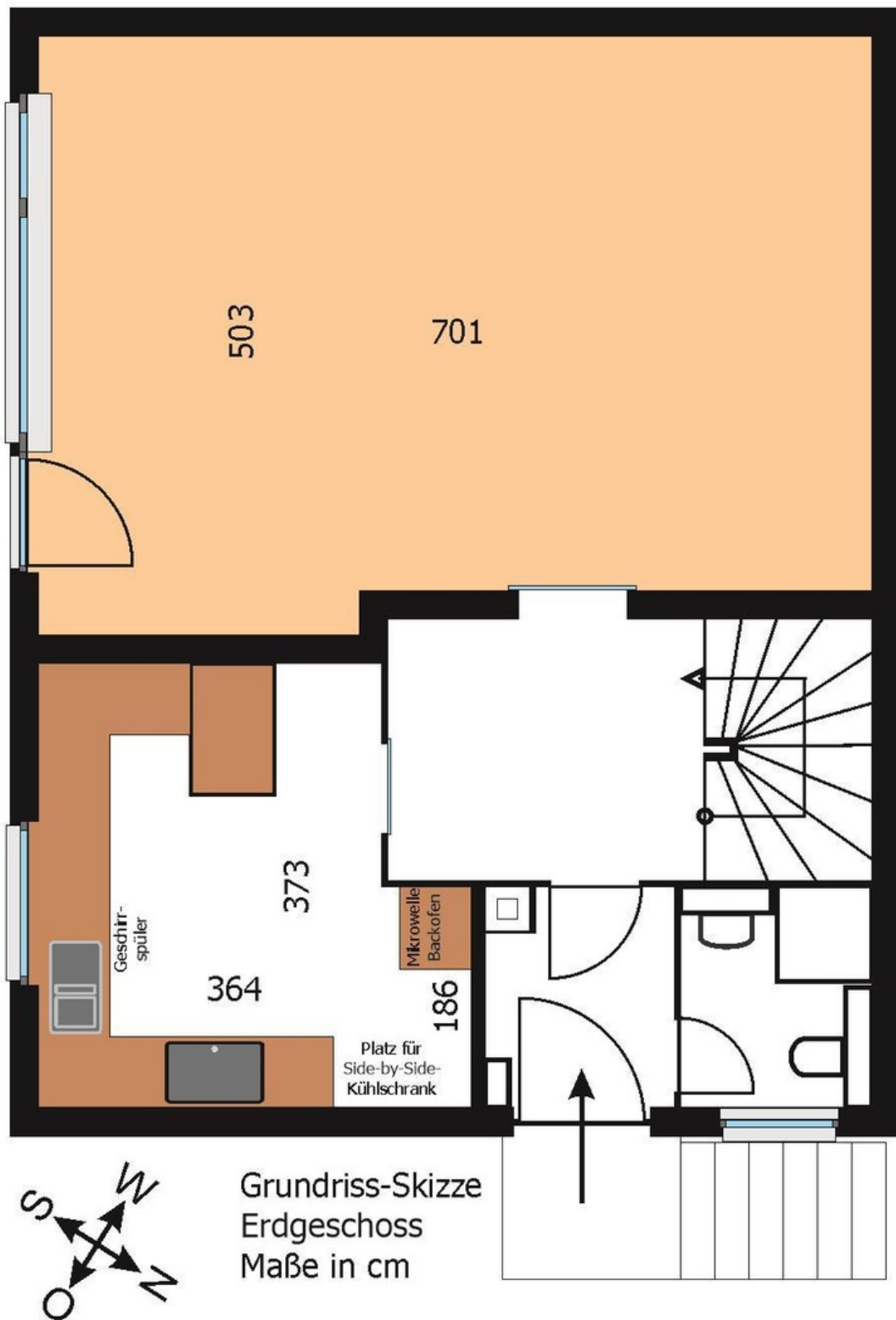


Spielzimmer Untergeschoss



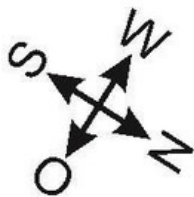
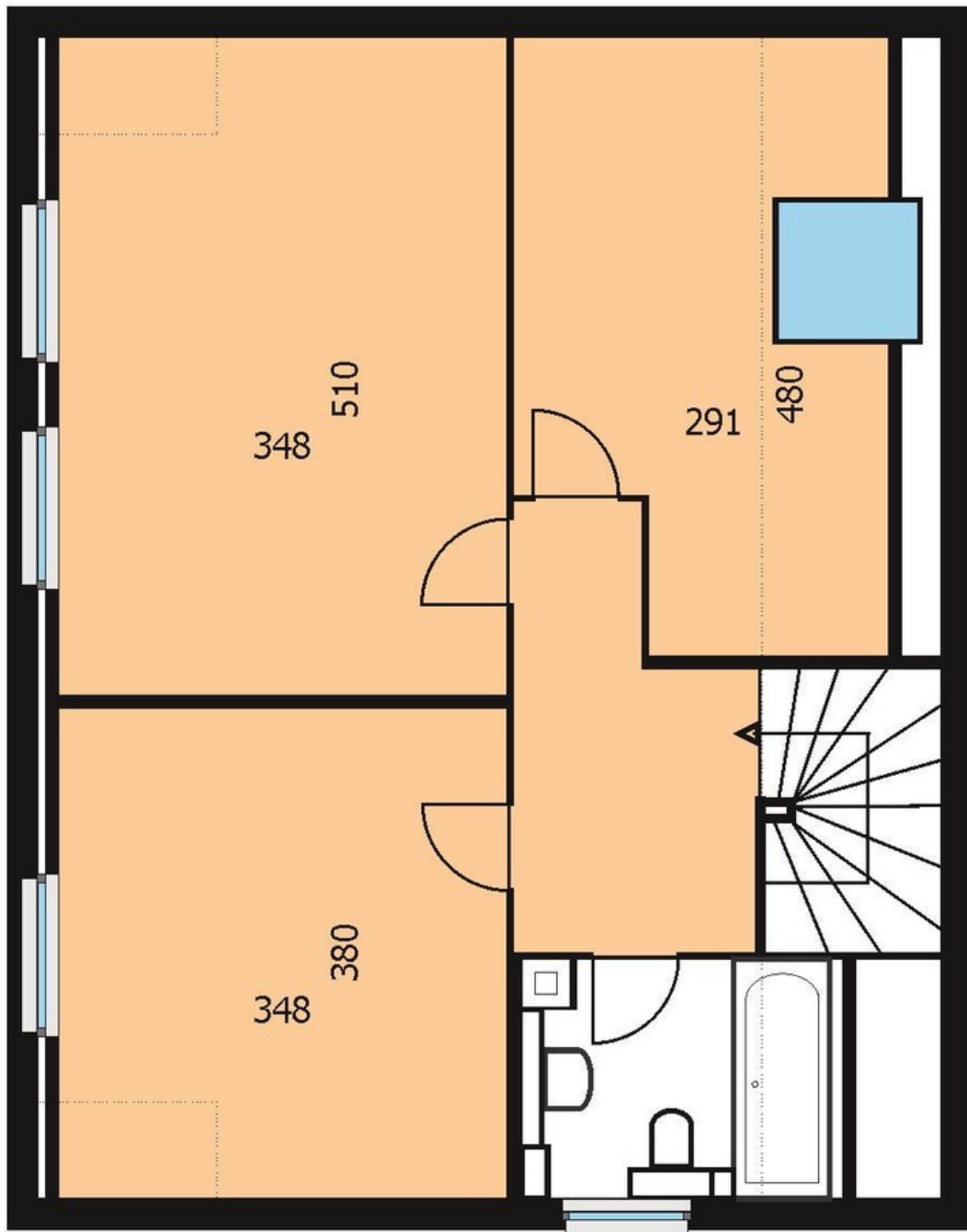
Spielzimmer Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

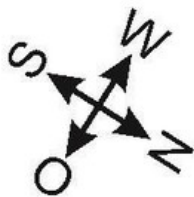
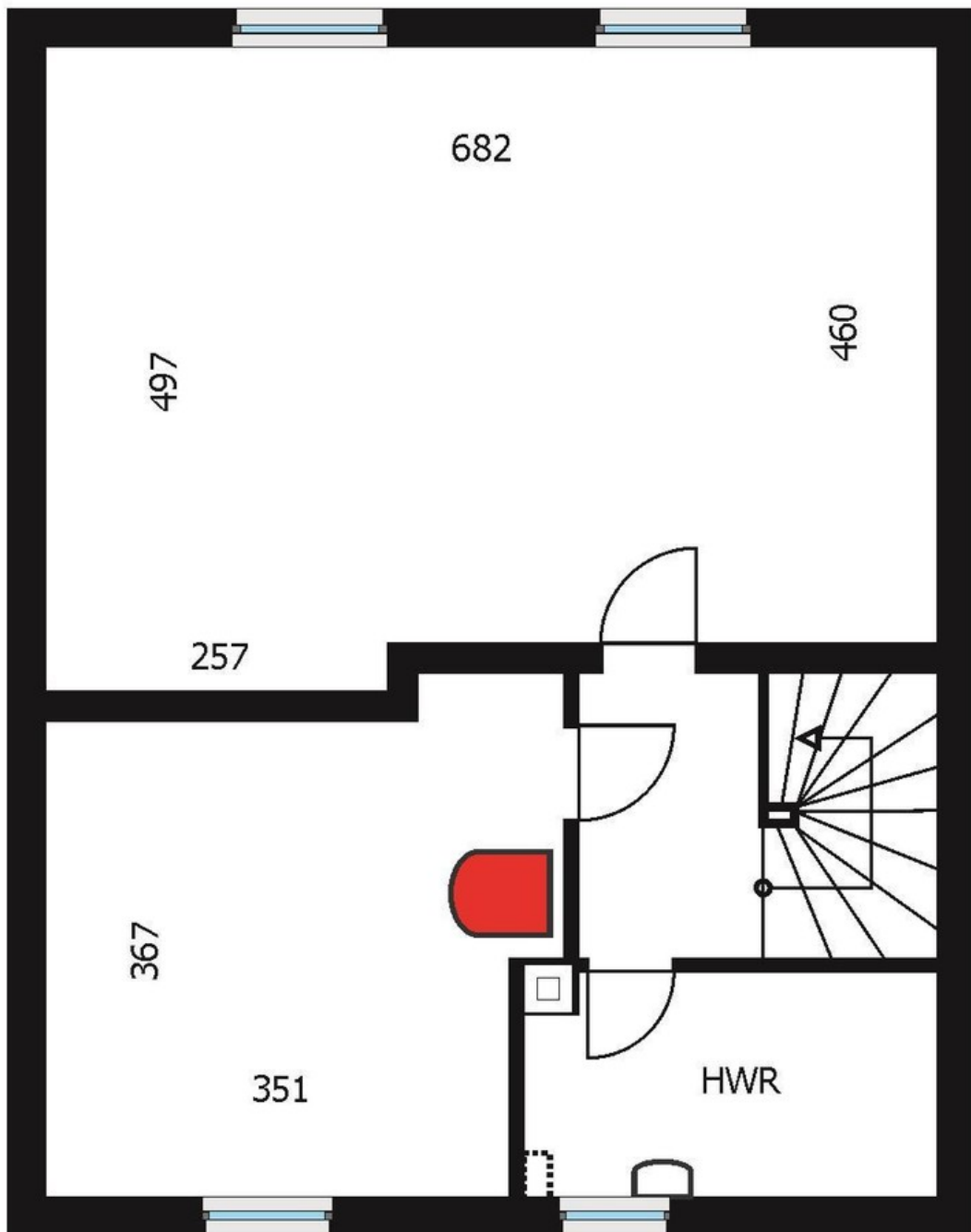
Exposé - Grundrisse



Grundriss-Skizze
Dachgeschoss
Maße in cm

Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss-Skizze
Untergeschoss
Maße in cm

Grundriss Untergeschoss