

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Charme der 30er Jahre in Top-Lage von Berlin-Rudow



Objekt-Nr. OM-451639

Einfamilienhaus

Verkauf: **735.000 €**

12355 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahmedatum	15.08.2026
Grundstücksfläche	543,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	66,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit ca. 156 m² Wohnfläche und 6,5 Zimmern befindet sich auf einem ca. 543 m² großen Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsstraße Alt-Rudow und dem U-Bahnhof Rudow und bietet viel Platz zum Zusammensein, Spielen, Schlafen und Arbeiten

Es wurde 1928 erbaut und kontinuierlich modernisiert und erweitert. Die letzte umfangreiche Modernisierung fand 2022 mit dem Wechsel von Gas- auf Wärmepumpenheizung mit Photovoltaik-Unterstützung und Einbau eines Stromspeichers statt, so dass einer energieeffizienten Zukunft im Eigenheim nach kleinen Schönheitsreparaturen nichts entgegensteht.

Das Grundstück ist eingefriedet und bietet Stellplätze für Autos und Fahrräder. Ein Auto findet Platz in der überlangen Garage mit Grube.

Über den nach Südwesten ausgerichteten Garten erreicht man den Keller (Teilunterkellerung, kein Zugang im Haus).

Eine Abstellkammer, ein Gartenhäuschen, Gartenzugang zur überlangen Garage sowie bei Bedarf das ausgebaute Dachgeschoss bieten vielfältige Lagerungsmöglichkeiten.

Ein Energiebedarfsausweis mit Energieeffizienzklasse A liegt vor.

Ausstattung

- hochwertige doppelverglaste Holzfenster, teilweise mit elektrischen Rolläden
- Holzinrentüren (teils weiß gestrichen)
- modernes Duschbad im EG, großes Wannenbad im OG
- Kamin im EG mit Schamottesteinen zur Wärmespeicherung
- ausgebautes Dachgeschoss mit Galerie und zwei abgetrennten Räumen (nicht in Wohnflächenberechnung enthalten)
- vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten des Grundstücks vor und hinter dem Haus
- Stellplatz für 4 Mülltonnen, Bikeport für bis zu 10 Fahrräder
- Gartenhäuschen, Abstellkammer
- überlange Garage mit Grube und Gartenzugang
- trockener Keller mit Waschmaschinenanschluss und Zugang vom Garten aus (kein Innenzugang)
- Viessmann-Luftwärmepumpe, Solareindeckung (11,88 kWp) mit Energiespeicher (10,80 kWh) und Wallbox
- Weichwasseranlage
- Fußbodenheizung und hochwertiger Eichendielenboden im EG
- Fassade und Dach größtenteils gedämmt
- neu eingedecktes Dach
- breite Einfahrt mit elektrischem Tor und großzügigen Parkflächen
- Brunnen mit elektrischer Pumpe

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Besichtigungen nach Vereinbarung basierend auf schriftlicher Kontaktaufnahme.

Lage

Rudow, ein Stadtteil im Süden von Neukölln in Berlin, ist ein lebendiger und familienfreundlicher Ort mit praktischer Infrastruktur, abwechslungsreichen Grünflächen und einer vielseitigen Verkehrsanbindung, was es zu einem attraktiven Wohnort für Familien und junge Berufstätige macht, die eine ruhige Umgebung mit Stadtnähe schätzen.

Eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums, des Berliner Flughafens BER und anderer Bezirke wie z.B. der Wissenschaftsstandort Adlershof ist je nach Bedarf über die U-Bahnlinie U7, den Expressbus X7 sowie diverse Buslinien, die Anschlussstellen Stubenrauchstr, Adlershof oder Schönefeld-Nord auf die A113 oder das gut ausgebaute Radwegenetz möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	31,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse hinten



Esszimmer mit Terrassenzugang

Exposé - Galerie



offene Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Wannenbad OG

Exposé - Galerie

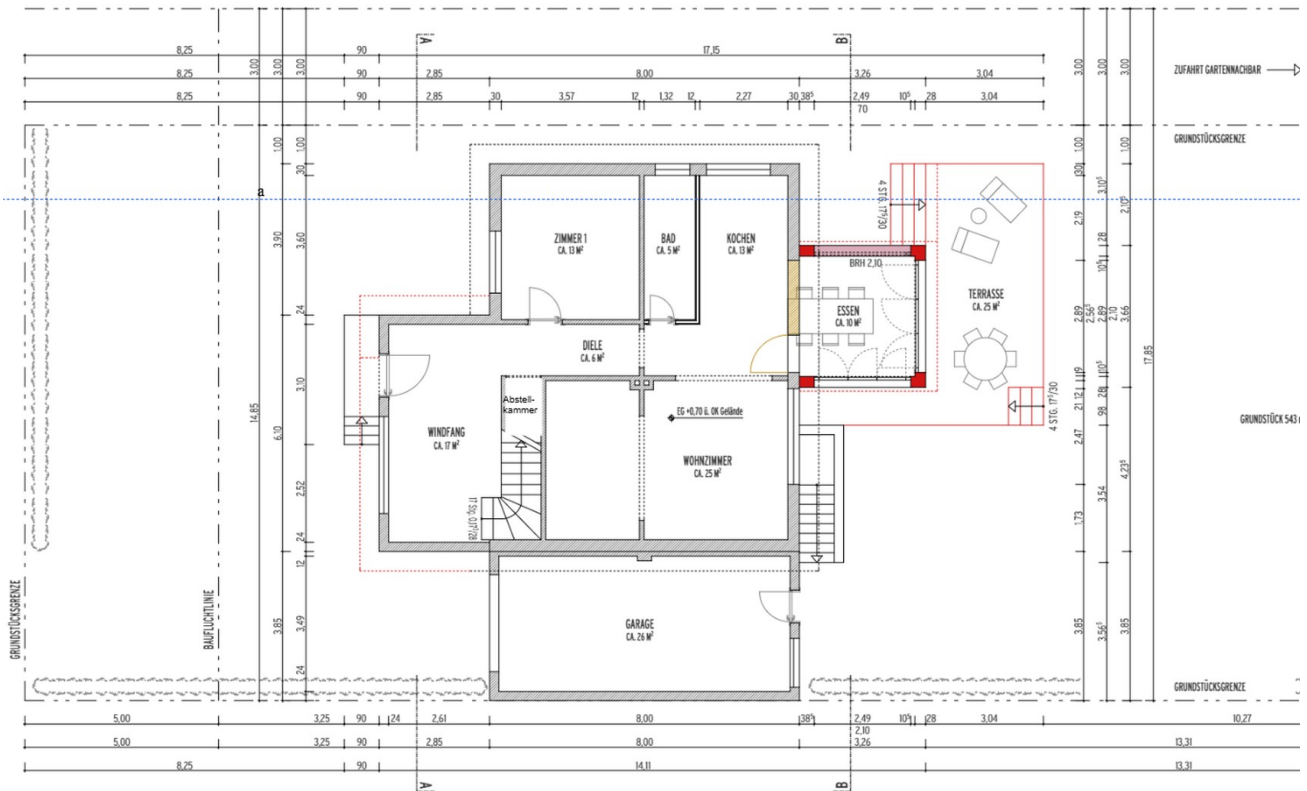


Flur OG

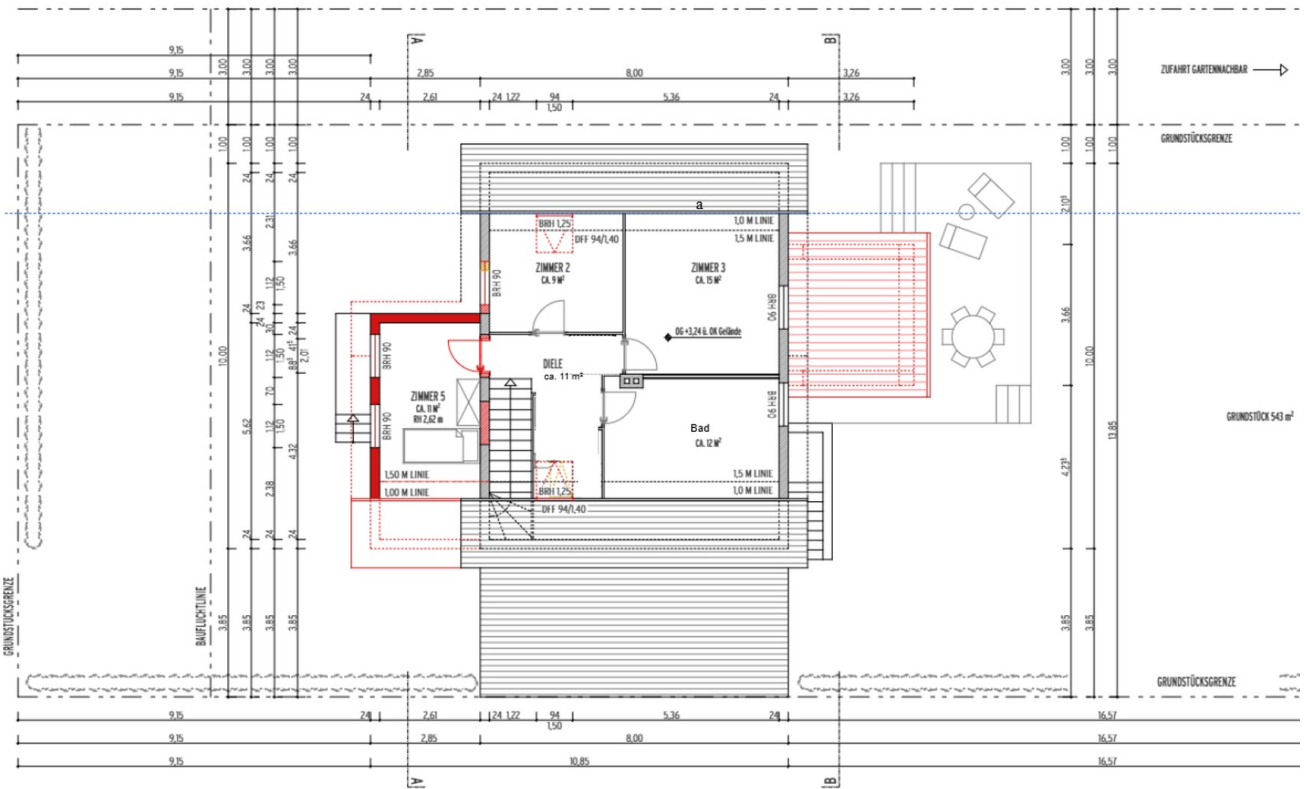


Arbeitszimmer DG (keine WFl)

Exposé - Grundrisse

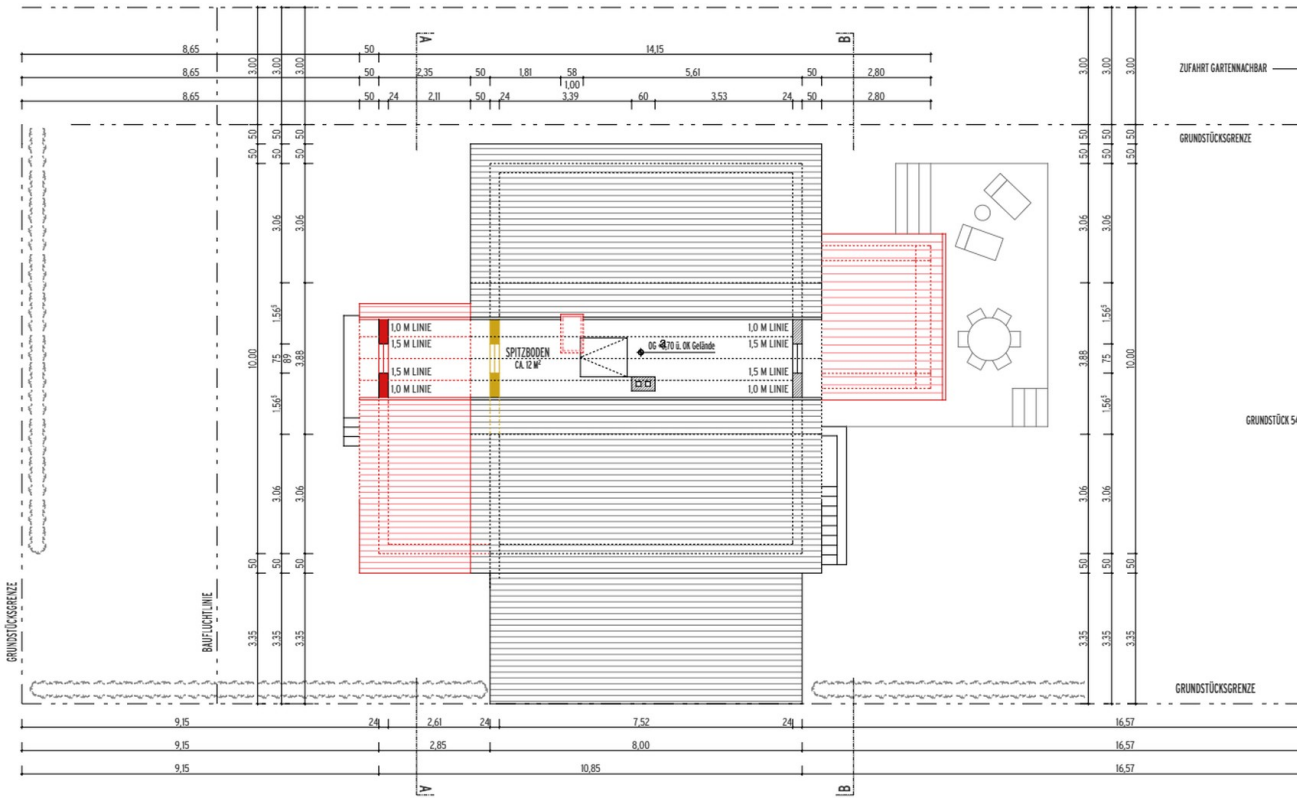


Grundriss EG

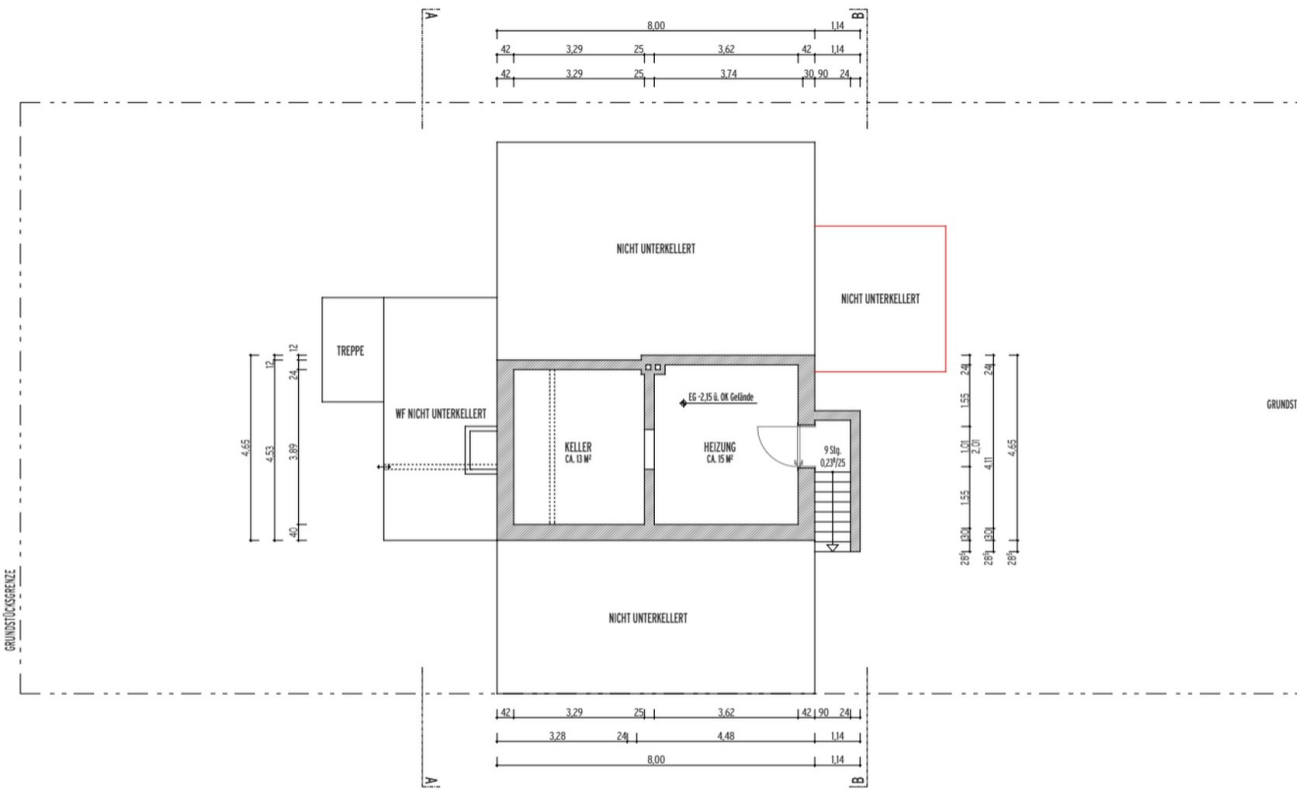


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG (keine WF)



Grundriss Keller