

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

### Direkt einziehen und wohlfühlen- Doppelhaushälfte im Grünen



Objekt-Nr. **OM-456145**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **589.000 €**

12355 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte im grünen Süden Berlins bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von 117 Quadratmetern, die sich auf vier Zimmer verteilt sowie ein Untergeschoss mit Nutzfläche von 62 qm und darüber hinaus einen Spitzboden mit viel Stauraum.

Das 1980 massiv erbaute Haus wurde zuletzt im Jahr 2025 modernisiert. Ein Haus, das keine Wünsche an ihren Komfort und ihre Lebensqualität offenlässt und durch den flexibel gestaltbaren Grundriss, Raum für großzügiges Familienleben, modernes Wohnen mit Homeoffice oder einen Rückzugsort im Grünen ermöglicht.

Das Herzstück des durchdachten Wohnkonzepts ist das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss. Das Panoramafenster mit Blick in den liebevoll gestalteten Garten, lässt den Raum stets hell und Licht durchflutet erstrahlen. An grauen Tagen sorgt der Kamin für gemütliche Stunden in einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre. Ein Gäste-WC mit Dusche sowie die modernisierte Küche ergänzen das Wohnensemble im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich der Master Bedroom und zwei weitere Zimmer, die beispielsweise als Kinderzimmer genutzt werden können. Auch das modernisierte Hauptbad (2018) mit Badewanne und Dusche erfüllen gehobene Ansprüche an Funktionalität und Wohnqualität.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet mit knapp 63 qm zusätzlich Nutzfläche für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss befinden sich neben allen Anschlüssen zudem eine finnische Sauna und die Heizungsanlage. Der dazugehörige Öltank befindet sich unterirdisch im Vorgarten, sodass keine Gerüche entstehen.

Das Entree zum Garten wird durch eine 20 qm große Terrasse in Süd-Ostausrichtung eröffnet. Der Garten präsentiert sich kompakt und pflegeleicht. Für ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein davorliegender Außenstellplatz bereit.

Die Immobilie ab sofort bezugsfrei, es besteht kein Sanierungsbedarf und bietet mit ihrem durchdachten Grundriss viel Raum für individuelle Entfaltung.

Besichtigungstermine sind ab sofort möglich und werden bevorzugt an Personen mit Finanzierungsbestätigung oder Kapitalnachweis vergeben.

## Ausstattung

- Rollläden im Erdgeschoss voll elektrisch
- elektrische Markise zur Beschattung der Terrasse
- massive gebautes Gartenhaus
- integrierte Entkalkungsanlage und Wasserdruckminderer
- Sprenkieranlage zur Gartenbewässerung
- Kamin mit Kassette
- Einbauküche mit Markengeräten und Doppelflügelkühlschrank mit integriertem Eiswürfelbereiter
- Einrichtung kann nach Absprache übernommen werden

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Geflügelviertel in Berlin-Rudow (Bezirk Neukölln), in dem sich das Objekt befindet ist eine ruhige Wohngegend im Südosten Berlins, nahe der Stadtgrenze zu Brandenburg. Es zeichnet sich durch seine Nähe zu Grünflächen wie dem Rudower Fließ aus, was es besonders für Familien und Erholungssuchende attraktiv macht und seinen gepflegten Charakter der Siedlungsstruktur.

Die Adresse bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Dank der U-Bahnlinie U7 sowie verschiedener Buslinien sind das Stadtzentrum und weitere Ziele in Berlin zügig und bequem erreichbar.

Darüber hinaus sind die Wirtschaftsstandorte der TESLA Giga-Factory und dem Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof schnell erreichbar.

Auch der Flughafen BER befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt, ohne Fluglärm zu entfalten.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Atmosphäre aus, die besonders bei Familien und jungen Berufstätigen geschätzt wird und durch ein natürlich gewachsenes Wohngebiet aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Einfahrt mit Garage

# Exposé - Galerie



Ihr Eingang zum Glück



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Kamin

# Exposé - Galerie



Gästebad



moderne Duschkabine

# Exposé - Galerie



Funktionale Küche



Doppelflügelkühlschrank

# Exposé - Galerie



Viel Stauraum in der Küche



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Gartenblick

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



modernes Hauptbadezimmer



separate Dusche und Wanne

# Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Nutzfläche im Untergeschoss



Sauna

# Exposé - Galerie



fußläufiger Spielplatz



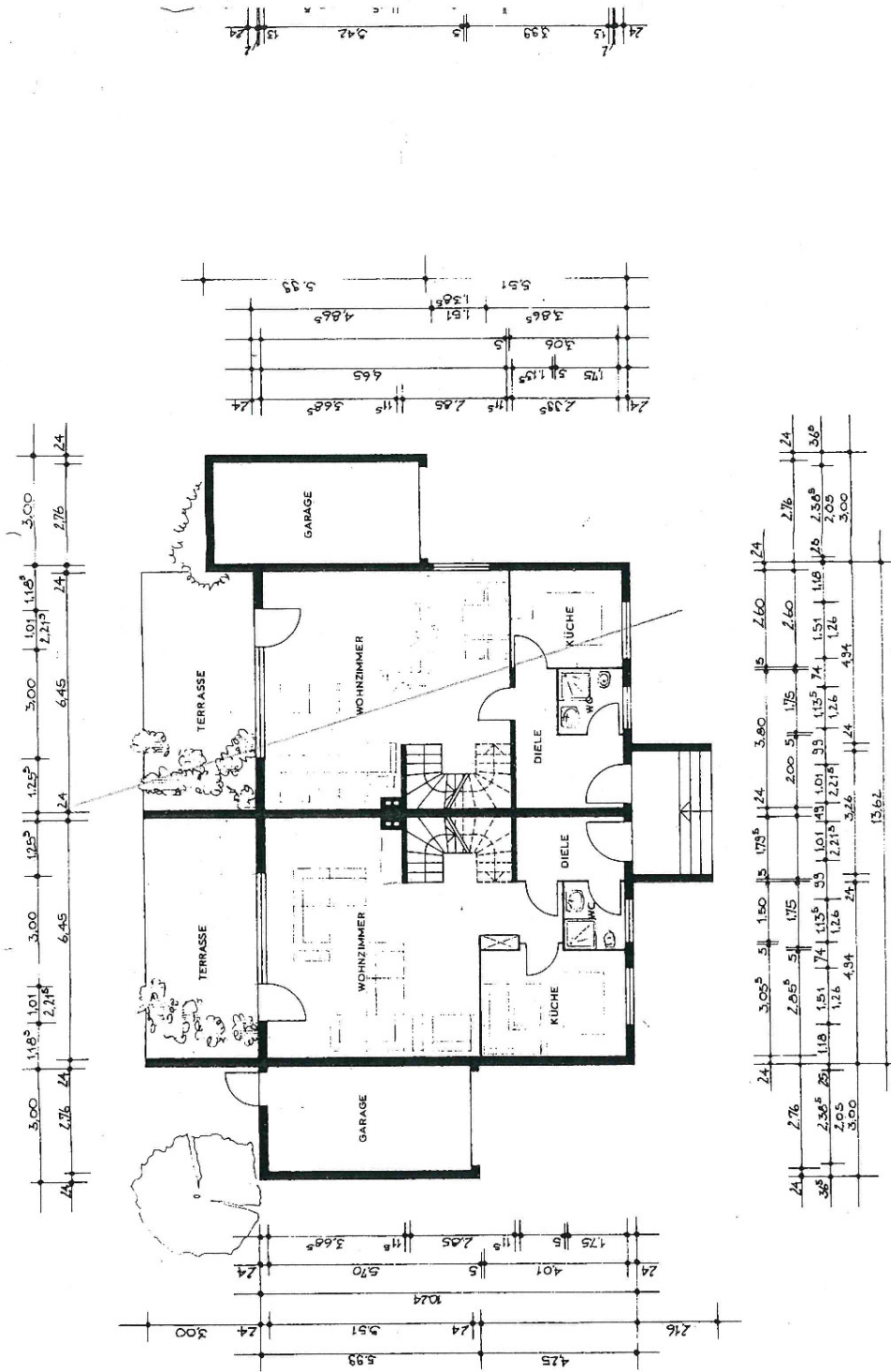
Dörferblick fußläufig

# Exposé - Galerie



Mauerweg fußläufig

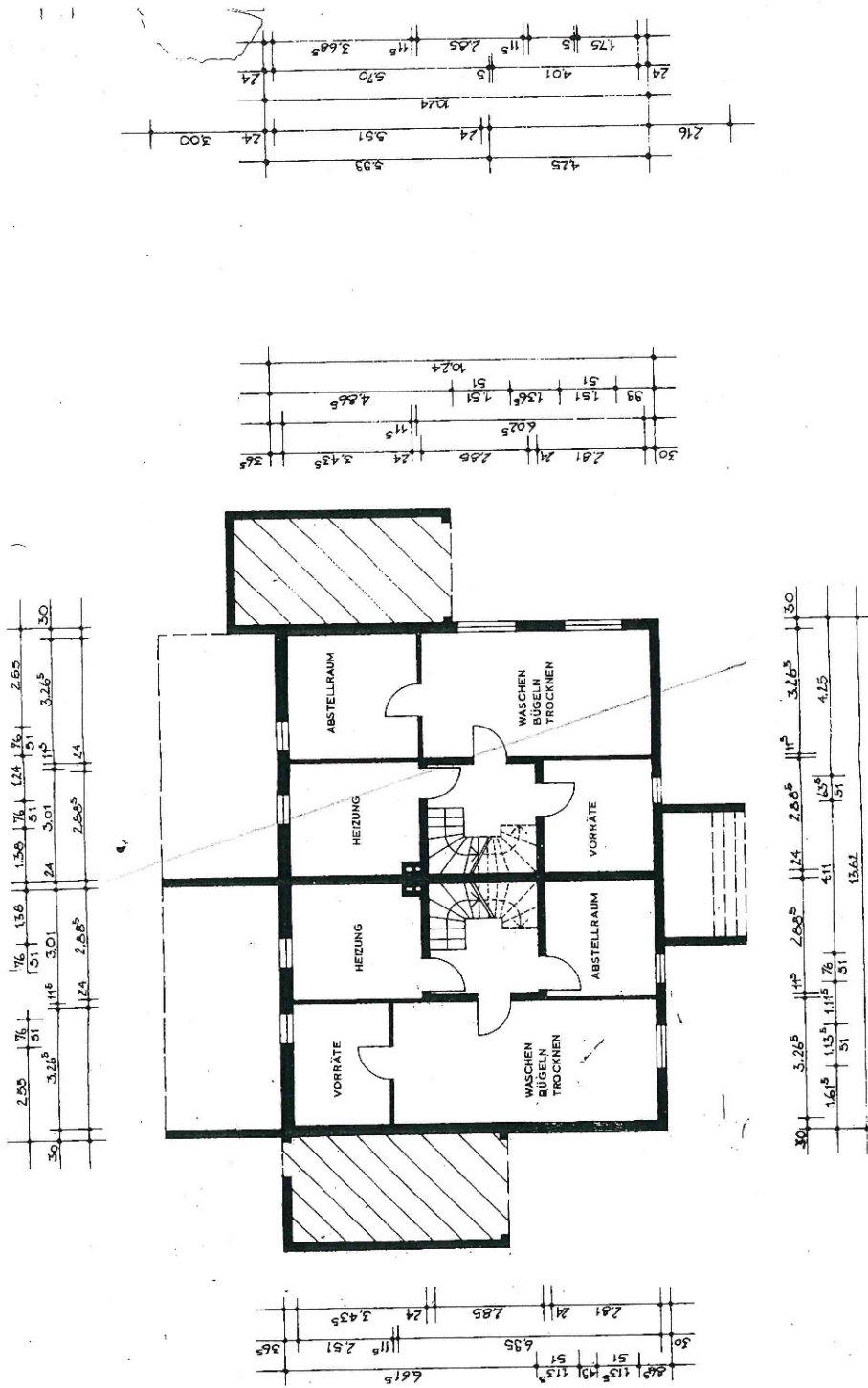
# Exposé - Grundrisse



EG



# Exposé - Grundrisse



KG