

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Familienfreundliches Zuhause mit viel Platz in Berlin Rudow (nahe U-Bahn)



Objekt-Nr. OM-459101

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **545.000 €**

12355 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	370,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Familienglück in Berlin-Rudow – Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Garten & viel Platz nahe U-Bahnhof Rudow

Das schöne Einfamilienhaus in begehrter Lage von Berlin-Rudow bietet den idealen Rückzugsort für Familien und Paare, die sowohl Ruhe als auch kurze Wege für die Nahversorgung und eine hervorragende Anbindung an die Stadt schätzen. Das renovierungsbedürftige Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein ruhiges Grundstück in zweiter Reihe mit viel Platz zum Spielen für die Kinder, für entspannte Grillabende mit Freunden oder einer Tasse frischen Kaffee an einem sonnigen Morgen auf der Terrasse.

Erd- und Obergeschoss bieten dabei zusammen eine Wohnfläche von rund 108 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss gliedert sich in ein großes, helles Wohnzimmer mit Panoramafenster und Blick auf Terrasse und Garten in Südausrichtung, die Küche, das Duschbad und den abgeschlossenen Flurbereich mit einer schönen Echtholztreppe zum Ober- sowie Untergeschoss. Alle Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden (teils elektrisch) ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich neben einem Wannenbad drei gut geschnittene Schlaf- bzw. Kinderzimmer.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weitere ca. 12 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche inkl. einem Gäste-WC und eignet sich daher perfekt als zusätzliches Gäste- oder Spielzimmer.

Ergänzt wird das Platzangebot des voll unterkellerten Hauses im Keller durch den Heizungsraum, die Waschküche sowie einen großzügigen Hobbyraum mit weiteren ca. 32 m<sup>2</sup> und Tageslicht – ideal für Spiel, Fitness, Homeoffice oder kreative Hobby- oder Heimwerkerprojekte.

Das 370 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet im Außenbereich eine große Terrasse mit Markise und Zugang zum Garten, der bei lauen Sommerabenden zum Verweilen einlädt. Die Garage mit weiterem Abstellbereich für Geräte und Fahrräder sowie ein zweiter Stellplatz runden das Angebot ab. Für die Auffahrt besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

## Ausstattung

Wir sprechen aus Erfahrung - dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Familienleben wirklich stattfindet, wo Sie sich wohlfühlen und Erinnerungen entstehen, die ein Leben lang bleiben.

Das Haus ist 1978 in Massivbauweise vom Vorbesitzer errichtet und anschließend bis heute von unserer Familie bewohnt worden. Die Grundsubstanz ist als gut zu bezeichnen, so dass Sie sich nach zeitgemäßen Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten Ihre persönliche Wohlfühloase schaffen können. Die Fliesen im Erdgeschoss sind in einem guten Zustand und könnten bei Bedarf ggf. als Untergrund für einen modernen Vinyl- oder Laminatboden dienen. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, welche je nach Absprache übernommen oder vom Verkäufer entfernt werden kann.

### AUSSTATTUNG, HIGHLIGHTS & OBJEKTDATEN

- Sonniges Grundstück mit 370 m<sup>2</sup> in zweiter Reihe an ruhiger Wohnstraße
- Wohnfläche: ca. 108m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss
- Zusätzliche 12m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss mit Gäste-WC und
- voll unterkellert mit u.a. großzügigem Hobbyraum mit ca. 32m<sup>2</sup> und 2,2 m Deckenhöhe
- Helle, gut geschnittene Räume
- Garten mit viel Platz für Kinder und Erholung sowie 18 m<sup>2</sup> Terrasse
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage

- Baujahr 1978
- Massivbauweise
- Heizungsart: Ölheizung, (Gasleitung liegt bereits unter der Zufahrt bis vor das Haus), der sonnige Standort eignet sich zudem zum Einbau eine PV-Anlage
- Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis: F
- U-Bahn-Anschluss (U7) sowie Nachversorgung in fußläufiger Nähe

#### ANGENEHME WOHNGEGEND MIT FUßLÄUFIGER NAHVERSORGUNG

- Sicheres und ruhiges Wohnumfeld
- Viel Platz zum Spielen im eigenen Garten
- Gute Infrastruktur mit Schulen und Kitas
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Ärzte in der Nähe
- Perfekte Kombination aus Stadtanbindung und Natur

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Der Energieausweis steht zur Besichtigung zur Verfügung.

Die Grundrisse wurden vom Bauträger erstellt und weisen leichte Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten auf.

Privatverkauf, daher keine Maklergebühr – von Makleranfragen ist ausdrücklich abzusehen.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage, umgeben von Einfamilienhäusern, im beliebten Berliner Stadtteil Rudow.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Nähe zur U-Bahnlinie U7 (fußläufig 4 Minuten) ermöglicht darüber hinaus eine schnelle und bequeme Anbindung an die Berliner Innenstadt mit dem ÖPNV. Zusätzlich sind auch die Stadtautobahn und der Flughafen BER gut erreichbar.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und gemeinsamen Familienausflügen ein.

Die Lage verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Auffahrt - Garage - Stellplatz



Wohnzimmer mit großem Fenster

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 und 2



Wannenbad im Obergeschoss



Wannenbad im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Idee Wannenbad Obergeschoss KI



Duschbad Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Duschbad Erdgeschoss

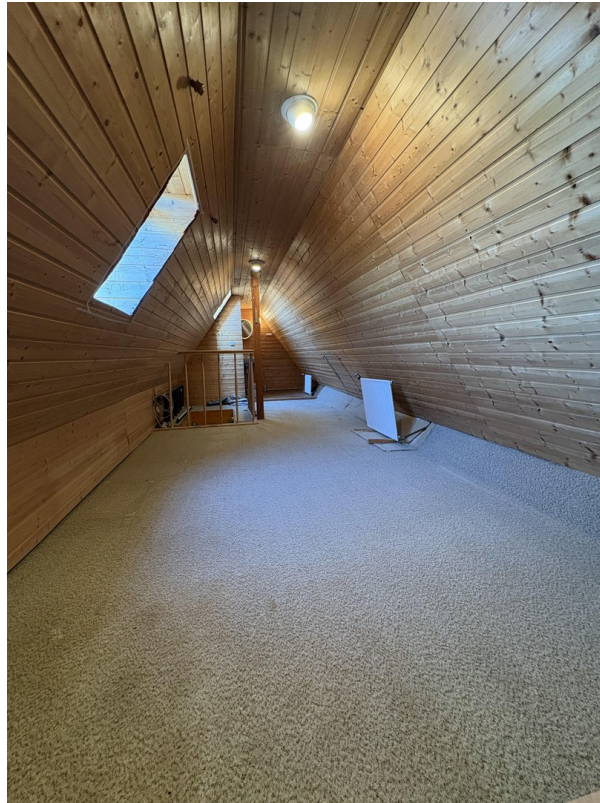


Idee Duschbad Erdgeschoss KI



Küche mit Essplatz

# Exposé - Galerie



ausgebauter Dachboden



Treppe ins OG und Keller

# Exposé - Grundrisse

