

Exposé

Doppelhaushälfte in Berlin

Familienidyll am Park – Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Kamin & Traumgarten in Berlin-Rudow



Objekt-Nr. OM-461004

Doppelhaushälfte

Verkauf: **619.000 €**

Ansprechpartner:
Sophia

12355 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1987	Nutzfläche	60,00 m ²
Grundstücksfläche	409,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese liebevoll modernisierte Doppelhaushälfte der Firma Luxhaus vereint großzügiges Wohnen, viel Licht und eine ruhige, familienfreundliche Lage direkt am Park.

Das Haus steht auf einem ca. 409 m² großen Eckgrundstück und bietet mit rund 138 m² Wohnfläche sowie einem voll nutzbaren, beheizten Keller viel Platz für die ganze Familie.

Der offene Grundriss schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen und der beheizte Wintergarten sorgen für helle, freundliche Räume zu jeder Jahreszeit.

Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, die Küche sowie ein modernisiertes Gäste-WC mit Dusche.

Das Obergeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit komfortabler Eckbadewanne.

Der voll beheizte Keller wird derzeit als zusätzlicher Wohnbereich genutzt und verfügt über ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Thermenraum, der sich ideal als kleines Büro oder Hobbyraum nutzen lässt.

Ein echtes Highlight ist der hochwertige Kamin im Wohnbereich – perfekt für gemütliche Abende. Der wunderschön angelegte Garten mit großer Terrasse lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

- Doppelhaushälfte auf Eckgrundstück
- ca. 138 m² Wohnfläche
- ca. 409 m² Grundstück
- Vollunterkellert (beheizt, ca. 2,20 m Deckenhöhe, wohnlich nutzbar)
- zusätzlicher Dachboden als Stauraum
- praktischer Windfang im Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Schuhe
- Offener, familienfreundlicher Grundriss
- Beheizter Wintergarten (in Wohnfläche enthalten)
- Große Terrasse (ca. 35 m²) + neu gestalteter Garten (2020) inkl. sehr schönem Teich im Vorgarten
- Gartenhaus mit zwei Bereichen
- Hochwertiger Kamin (Sonderanfertigung)
- Moderne Einbauküche
- Sehr helle Räume

Modernisierungen

- 2011: Umfangreiche Erneuerungen
- 2012: Fassade

- 2017: Erdgeschoss komplett renoviert (inkl. Parkett)
- 2020:
- Badezimmer im Erdgeschoss erneuert
- Fenster erneuert, 2 neue Paxentreé Aluminiumhaustüren für Vorraum und Hauseingang
- Garten und Terrasse neu gestaltet
- Ring Sicherheitskameras und Türsensorensystem+ Ringalarm außen per App steuerbar
Energie & Technik
- Gastherme (Baujahr 2007, regelmäßig gewartet)
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse C

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ein eigener Stellplatz oder eine Garage ist nicht vorhanden.

In unmittelbarer Umgebung stehen jedoch ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Ausgewählte Einrichtungsgegenstände können nach Absprache übernommen werden.“

—

Fazit

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare und Alle die großzügiges Wohnen, eine ruhige Lage und die Nähe zur Natur schätzen – kombiniert mit einem modernisierten Haus und viel Lebensqualität.

Verkauf direkt vom Eigentümer

Bitte keine Makleranfragen. Ein Maklerauftrag ist ausdrücklich nicht erwünscht!

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Berliner Ortsteil Rudow (12355) mit sehr guter Infrastruktur und guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Park und direkte Nähe zu weitläufigen Grünanlagen und Erholungsflächen – ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Zahlreiche Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten für Familien befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung, darunter z.B. auch der bekannte Ritterburg Spielplatz.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem fußläufig erreichbar:

- Kita: ca. 2 Minuten
- Grundschule & Gymnasium: ca. 5 Minuten
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheker, ca. 5 Minuten
- Bus: ca. 3 Minuten
- U-Bahn Rudow: ca. 20 Minuten

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und guter Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



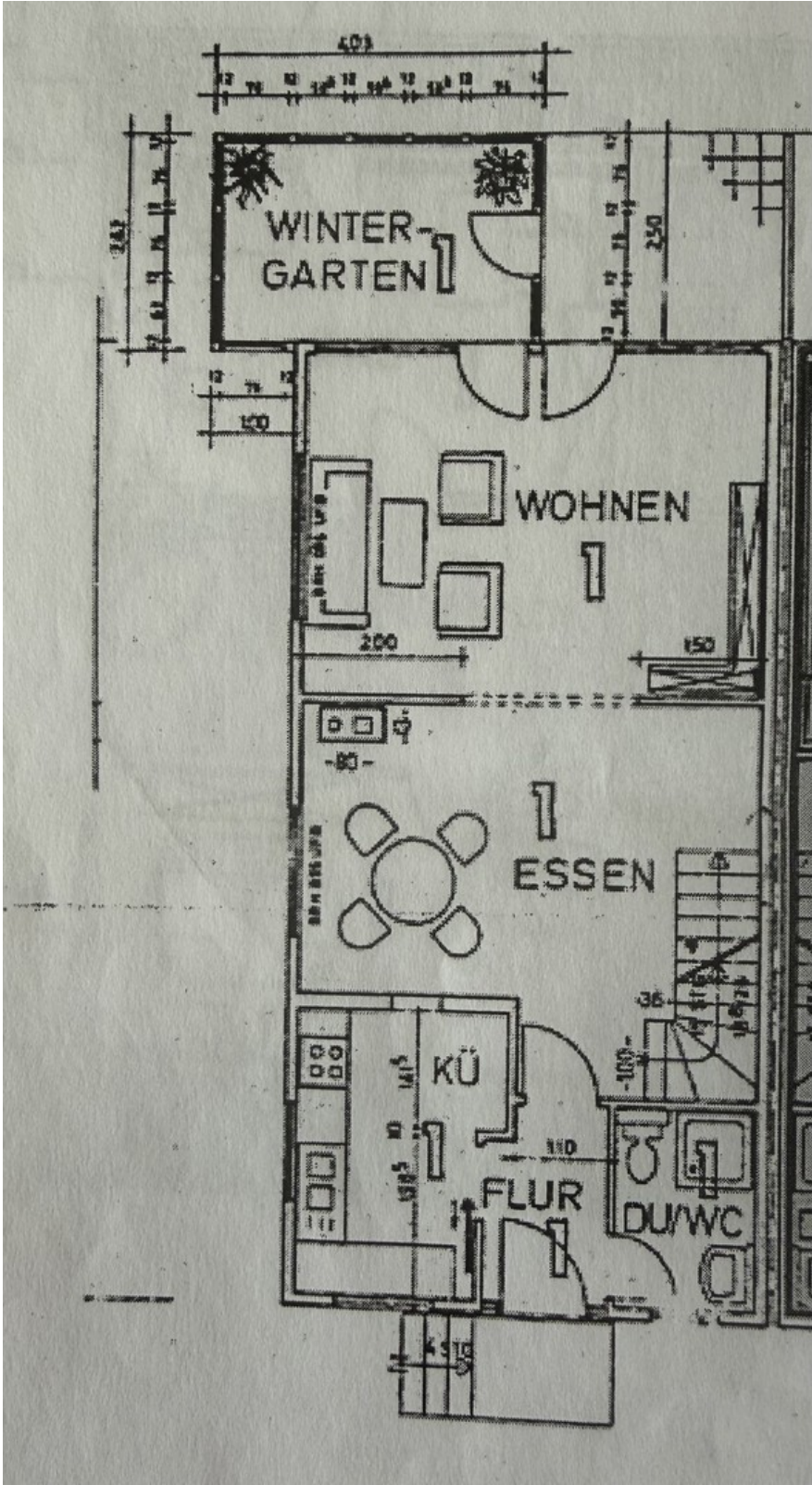
Exposé - Galerie



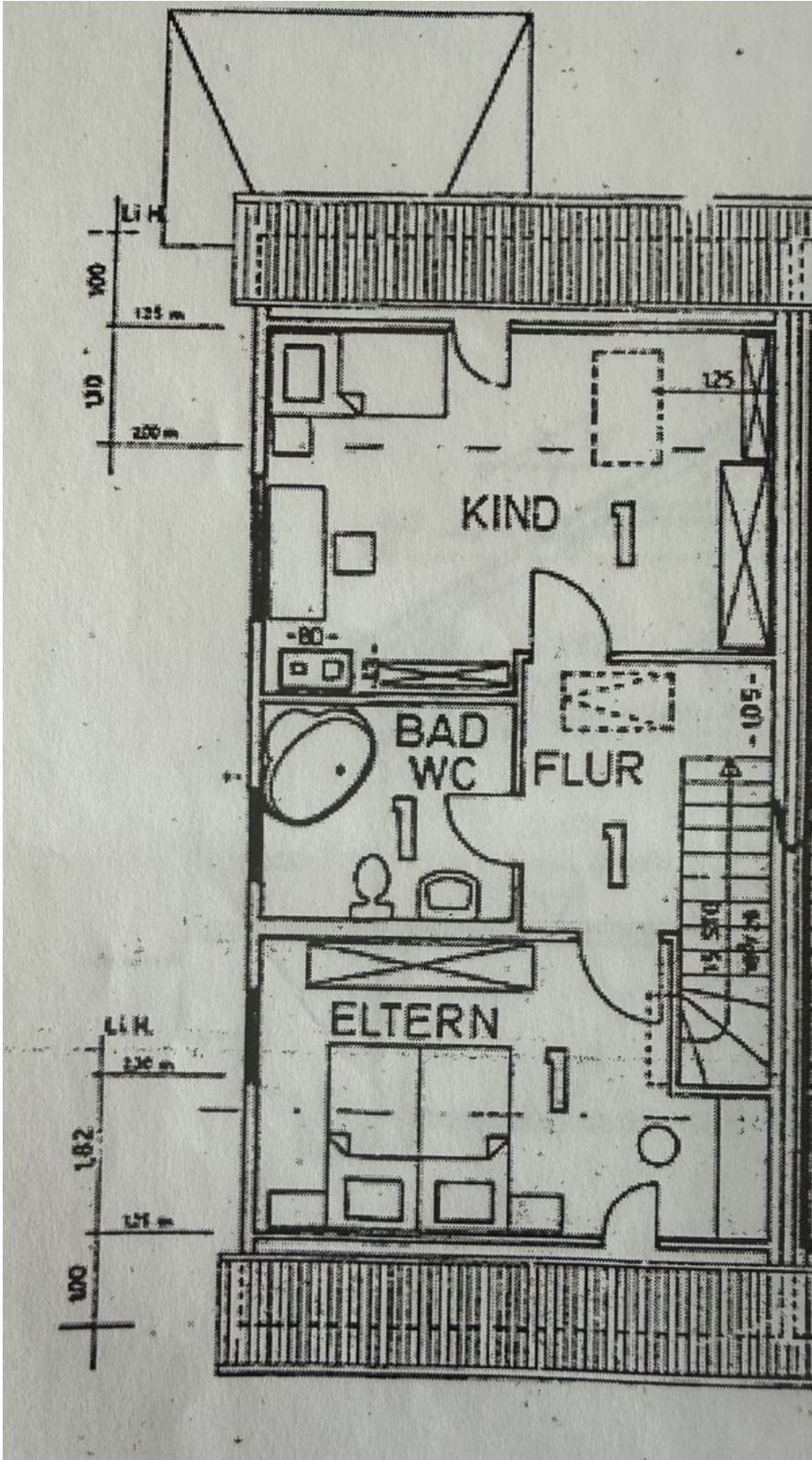
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

