

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – gepflegtes Wohnen mit sonnigem Garten



12357 Berlin
Deutschland

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Haus
Unterkategorie	Doppelhaushälfte
Baujahr	1980
Objektzustand	saniert
Letzte Modernisierung	2025
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Preis	520.000 €
Käuferprovision	3,57 % Käuferprovision (inkl. der gesetzl. USt.)
Etagenzahl	1
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Wohnfläche ca.	102 m²
Grundstücksfläche ca.	292 m²
Nutzfläche ca.	158 m²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	18 m²
Anzahl Parkplätze	1
Stellplatztyp	Garage

Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Gäste-WC	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	05.05.2026
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	04.05.2036
Energieverbrauchskennwert	186,14 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr Anlagentechnik	2008
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	2 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	15 Min.

Provisionshinweis

Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Beschreibung

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie die ruhige, grüne Lage im Berliner Bezirk Rudow.

Auf dem ca. 292 m² großen Grundstück präsentiert sich das Haus mit einer Wohnfläche von rund 102 m².

Beim Betreten des Hauses gelangt man über einen gefliesten Windfang in den Flur. Von hier aus erschließen sich die geräumige Küche mit Essecke sowie das ca. 33,70 m² große, lichtdurchflutete und nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer. Dieses bietet Zugang zur etwa 18 m² großen Terrasse mit Markise und dem liebevoll angelegten Garten.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein modernisiertes Gäste-Bad mit Dusche, das zusätzlichen Komfort bietet.

Im voll ausgebauten Dachgeschoss stehen zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche zur Verfügung.

Der Keller verfügt über einen ca. 35 m² großen Raum mit Fenster, der bislang als Party- bzw. Hobbyraum mit Bar genutzt wurde und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Hauswirtschafts- und Heizungsraum. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2008 durch einen Brennwertkessel der Firma Viessmann erneuert. Eine geflieste Waschküche ist ebenfalls vorhanden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine solide, massiv errichtete Garage auf dem Grundstück. Sie bietet nicht nur einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeug. Durch die bequeme Zufahrt ist ein komfortables Ein- und Ausparken gewährleistet.

Das Objekt eignet sich ideal für Paare oder Familien und überzeugt durch die gelungene Kombination aus ruhiger Wohnlage, großzügigem Platzangebot und einer guten Infrastruktur mit hervorragender Anbindung.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Rudow im südlichen Bezirk Berlin-Neukölln. Das Haus liegt im grünen, historischen Ortskern von Rudow in einer ruhigen Wohnlage mit gewachsener Bebauung, die überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist.

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholungssuchende und Freizeitsportler. In der Nähe befinden sich unter anderem die Rudower Höhe mit schönem Ausblick und neu gestalteten Abenteuerspielplätzen sowie der Landschaftspark Rudow-Altglienicke mit weitläufigen Grünflächen, die zum Spaziergehen einladen.

Mehrere Grundschulen, Kitas sowie ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken und Restaurants sind in der näheren Umgebung bequem erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Bushaltestellen der Linien 372 und 271 sind fußläufig in etwa zwei Minuten erreichbar. Zudem sorgt die nur ca. acht Gehminuten entfernte U-Bahnlinie U7 am U-Bahnhof Rudow für eine schnelle und direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt.

Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten über die Stubenrauchstraße auf die Bundesautobahn 113, die eine hervorragende Anbindung sowohl in die Innenstadt als auch an den Berliner Ring sowie den Flughafen Berlin Brandenburg gewährleistet.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung und bietet somit eine hohe Lebensqualität.

Sonstiges

Für eine kostenfreie Finanzierungsberatung empfehlen wir unsere Partnerfirma BaugeldBoerse GmbH & Co KG, welche als Finanzierungsmakler über viele Jahre umfangreiche Erfahrungen in der Immobilienfinanzierung hat.

Kontakt:

Tel.: (030) 40 50 89 80

E-Mail: info@baugeldboerse.de

Web: <https://www.baugeldboerse.de/>

Diese Immobilie wird im qualifizierten Makleralleinauftrag verkauft. 3,57% Käufer-Provision vom Kaufpreis inkl. 19% USt., verdient und fällig mit der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Mit dem Verkäufer ist ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, komplette Wohnanschrift und Mailadresse) bearbeiten können.

Wir bitten Sie bei einer möglichen ersten Außenbesichtigung sehr diskret vorzugehen und die Privatsphäre der Eigentümer und der Nachbarn zu achten. Einen Besichtigungstermin vereinbaren wir gerne mit Ihnen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und dienen als Erstinformation. Rechtsgrundlage ist der notarielle Kaufvertrag. Irrtümer und der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die im Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Eigentümer bzw. Dritten und Eurohome Beteiligungs GmbH übernimmt hierfür keine Haftung. Eine Weitergabe des Exposés und der darin enthaltenen Informationen Bedarf unserer Zustimmung.



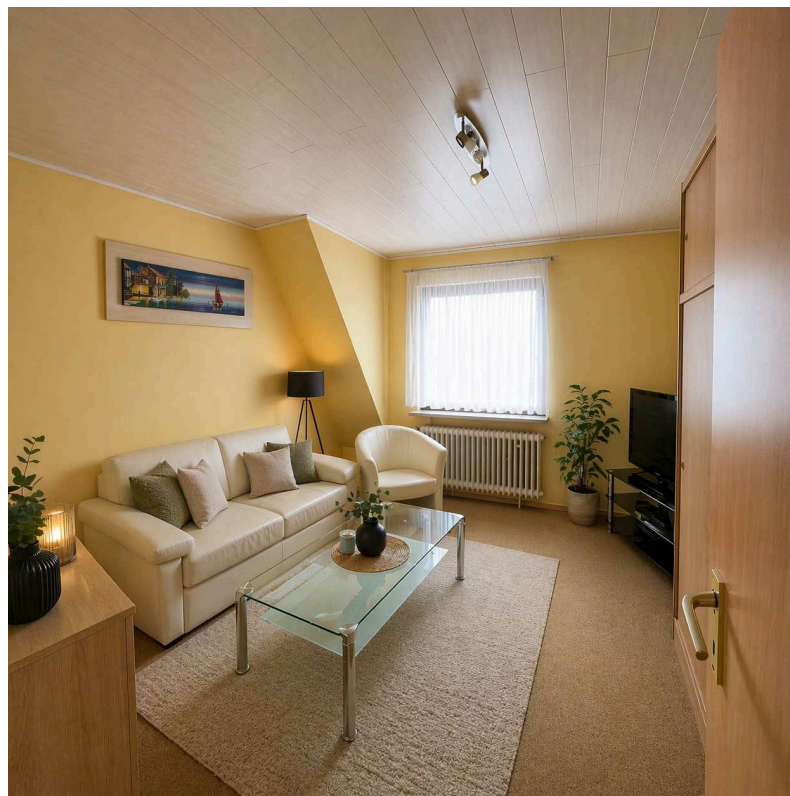
Küche (mit KI virtuell dekoriert)



Bad_EG (mit KI virtuell dekoriert)



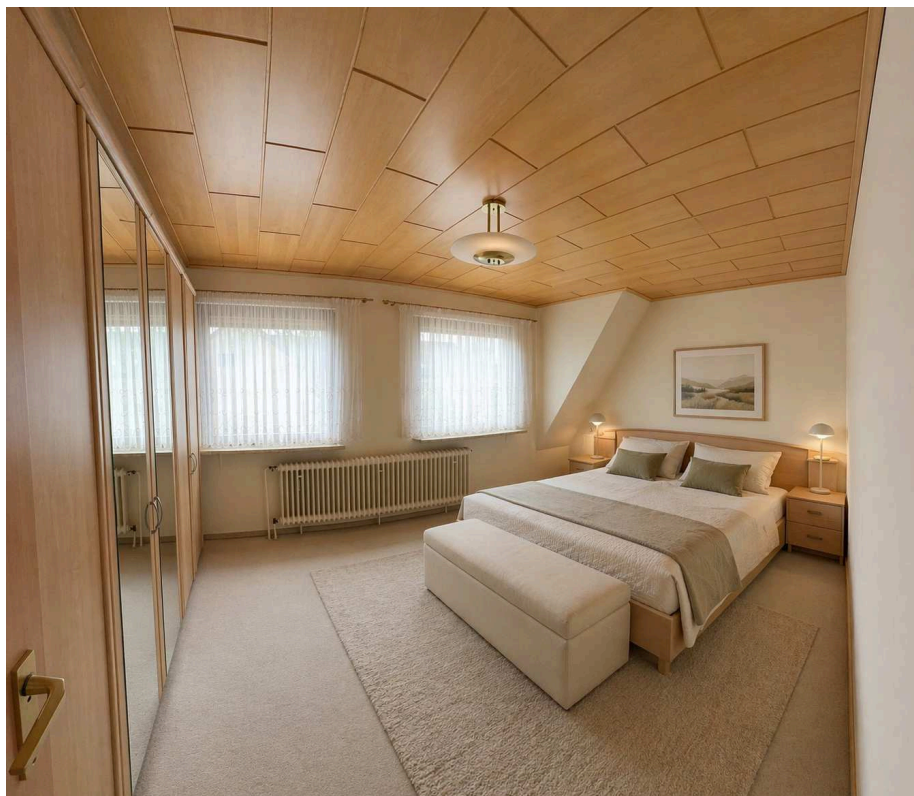
Wohnzimmer (mit KI virtuell möbliert)



Kinderzimmer OG (mit KI virtuell möbliert)



Kinderzimmer OG (mit KI virtuell möbliert)

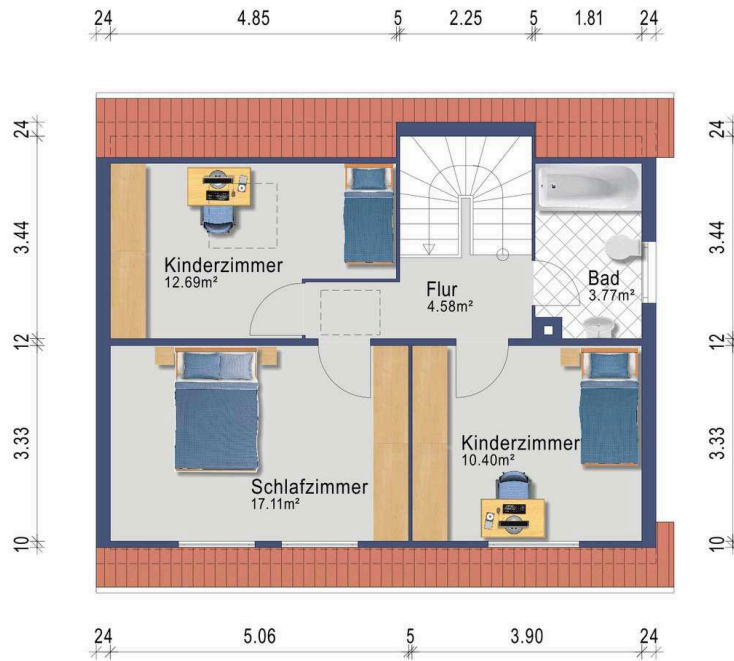


Schlafzimmer OG (mit KI virtuell möbliert)

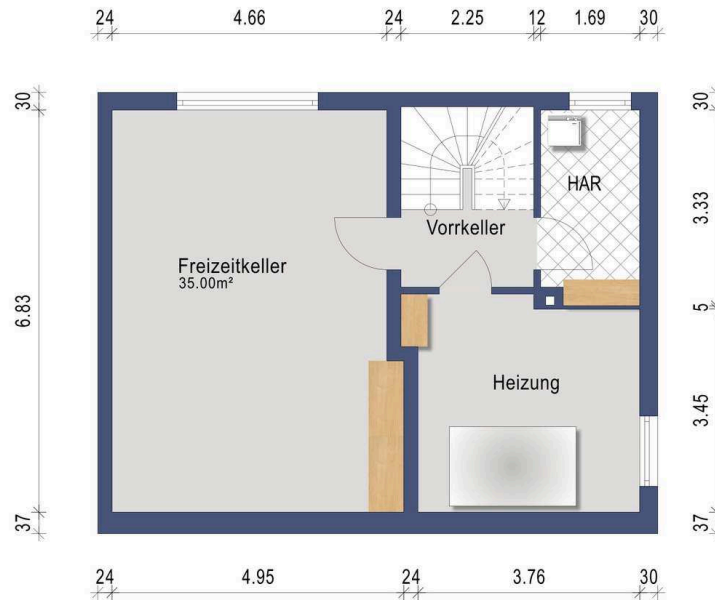
Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss Keller



Ihre Ansprechpartnerin

Anete Martel

Eurohome Beteiligungs GmbH

Prenzlauer Promenade 42

13089 Berlin

Telefon: 030 40 50 89 78

E-Mail: anete.martel@ehb-gmbh.eu