

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Provisionsfrei | Besonderes Einfamilienhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-314647**

Einfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

12357 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	398,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	119,19 m ²	Carports	1
Nutzfläche	118,90 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus, das direkt von privat provisionsfrei angeboten wird, bietet sowohl Familien als auch Paaren den idealen Wohnraum. Mit einer großzügigen Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 238 m² lässt es keine Wünsche offen.

Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1988/89, das sich in einem ausgezeichneten Zustand präsentiert. Das Haus wurde stets liebevoll gepflegt und modernisiert. Nach individueller Absprache steht es zur sofortigen Selbstnutzung bereit. Das sonnige Grundstück erstreckt sich über ca. 398 m².

Die Immobilie erhielt 2010 eine 100 mm Wärmedämmung unter der Fassade, und 2020 wurde eine moderne Öl-Brennwerttherme installiert.

Die Lage des Hauses: Sie wohnen in einem familienfreundlichen Wohngebiet mit optimaler Verkehrsanbindung und hervorragender Infrastruktur. Auf dem gepflegten Grundstück finden Sie zusätzlich einen Pool, ein großzügiges Carport, einen weiteren Stellplatz für einen PKW sowie ein Gartenhaus mit Stromanschluss. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett und Laminat ausgestattet. Für ein angenehmes Wohlbefinden sorgt die Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Flur sowie der Küche.

Die Raumaufteilung dieses Hauses ist durchdacht und großzügig. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiger Eingangsbereich, ein Gäste-WC, eine offene Wohnküche sowie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Ein Arbeitszimmer und das offen gestaltete Treppenhaus, das viel Tageslicht einfängt, tragen zur besonderen Atmosphäre bei. Im Obergeschoss befinden sich ein modernes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie drei Zimmer, von denen zwei direkten Zugang zum ausgebauten Spitzboden bieten, der sich ideal als Hobby- oder Schlafbereich eignet. Der Spitzboden ist mit Dachfenstern ausgestattet, was ihm eine helle und einladende Atmosphäre verleiht.

Im Kellergeschoss stehen ein Hauswirtschaftsraum, ein großer Hobbyraum (der aktuell als Fitnessraum genutzt wird) mit angrenzendem Lagerraum und ein Heizungsraum zur Verfügung.

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Flur
- Offenes Treppenhaus
- Gäste-WC
- Offene Wohnküche
- Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Büro/ Arbeitszimmer

Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Flur mit kleiner Galerie
- Zwischenebene mit Abstellkammer
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- zwei großzügige Schlafzimmer
- ein weiteres Zimmer, das als Schlafzimmer oder Ankleide genutzt werden kann

Spitzboden:

- zwei lichtdurchflutete Zimmer

Kellergeschoss:

- Flur
- Fitnessraum
- weiterer Kellerraum
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum

Garten/Außenbereich:

- Überdachte Terrasse
- Beleuchteter Pool
- Gepflasterte Zugangswege
- Großzügiges Carport
- Massive Zaunanlage
- Elektrisches Schiebetor (ca. 5m²) zzgl. zweitem Eingangstor
- Gepflasterter Stellplatz für einen PKW
- Gartenhaus mit Stromanschluss
- Brunnenzisterne

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Moderne Heizanlage aus dem Jahr 2020
- Wärmedämmung
- Elektrische Fußbodenheizung
- Moderne Bäder
- Offener Wohn- und Essbereich
- Geschickte Raumaufteilung
- Ausgebauter Spitzboden
- Fitnessbereich im Kellergeschoss
- Große Terrasse zum Garten
- Beleuchteter Pool im Garten
- Carport
- Überdachter, beleuchteter Hauseingangsbereich
- Gepflasterte Zugangswege auf dem Grundstück
- Gartenhaus (7,5 m²)
- Balkonkraftwerk (800 W)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Keine Makleranfragen. Lediglich Anfragen mit Kontaktdaten werden bearbeitet.

Lage

Lage und Anbindung:

Rudow, der südlichste Ortsteil des Bezirks Neukölln, grenzt im Norden an Britz und Baumschulenweg, im Westen an Buckow, im Osten an Johannisthal und Altglienicke und im Süden an Schönefeld, Waßmannsdorf und Großziethen. Die Bundesautobahn 113 im Nordosten und Osten sorgt in Kombination mit der idealen Anbindung an den neuen Flughafen BER für eine besonders attraktive Wohnlage. Der U-Bahnhof Rudow mit der Linie U7 verbindet die Anwohner bequem mit ganz Berlin, während die Expressbuslinie X7 eine direkte, schnelle Verbindung zum Flughafen bietet.

Freizeit und Infrastruktur:

Rudow ist für sein sportliches Engagement bekannt. Der TSV Rudow 1888, einer der größten Sportvereine Berlins, legt großen Wert auf Jugendarbeit. Zudem gibt es Vereine in den Bereichen Reitsport und Sportschießen. Die zahlreichen Parkanlagen, wie das Rudower Fließ, die Rudower Höhe und der Dörferblick, laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch liebevoll angelegte Grünanlagen und eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Ärzte, Apotheken und Tierärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Gropius Passagen und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen Rudow zu einer attraktiven Wohnlage.

Bildungseinrichtungen:

In Rudow gibt es fünf Grundschulen, eine Oberschule, ein Gymnasium sowie eine Musikschule. Zudem befinden sich in der Umgebung der Immobilie sieben Kindergärten und Tagesbetreuungsstätten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Arbeitszimmer im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Gäste-WC im Erdgeschoss



Ansicht Galerie

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im Dachgeschoss



Schlafzimmer 2 im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Ankleide im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer im Spitzboden



Hobbyraum

Exposé - Galerie



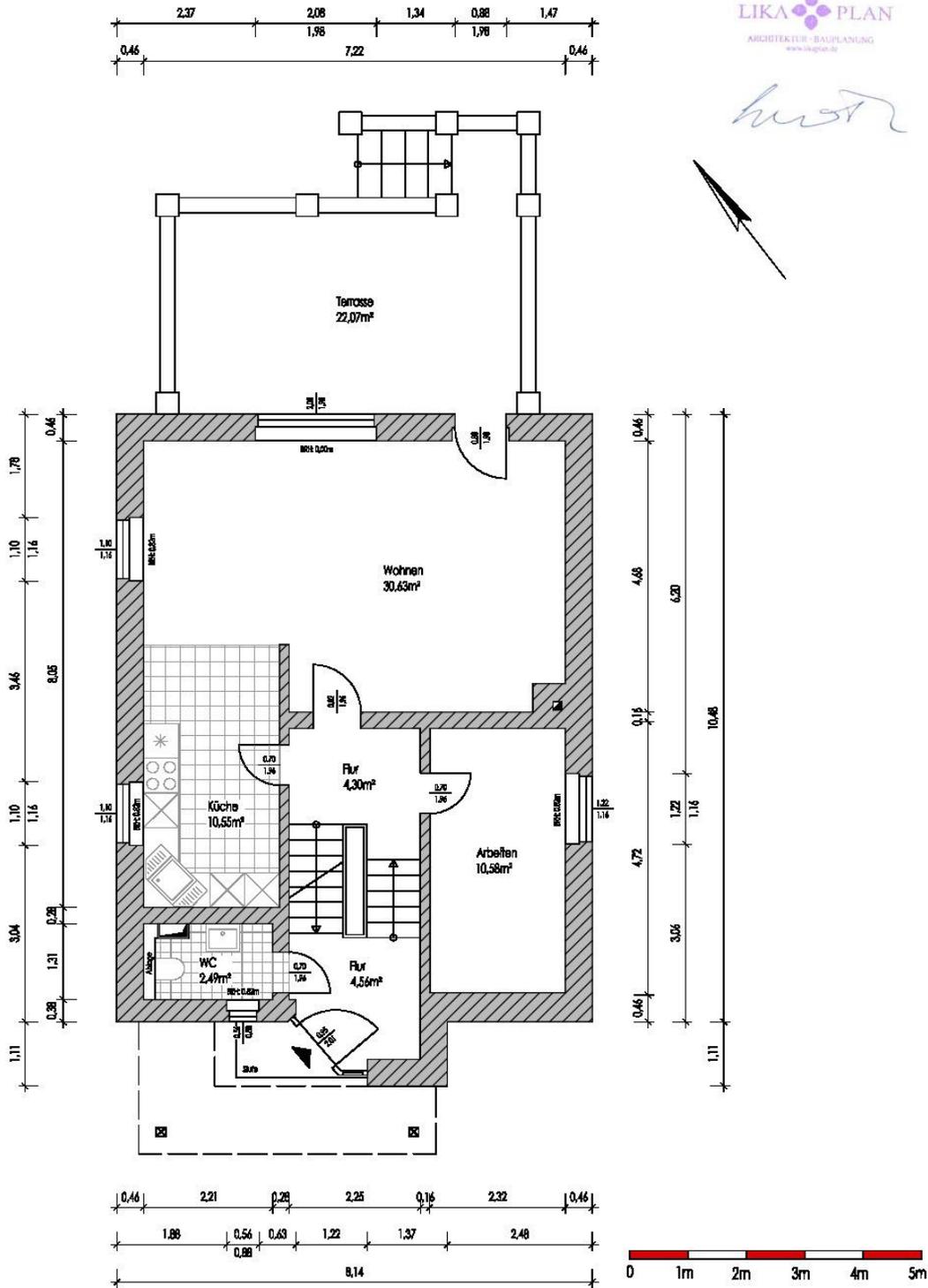
Hauswirtschaftsraum



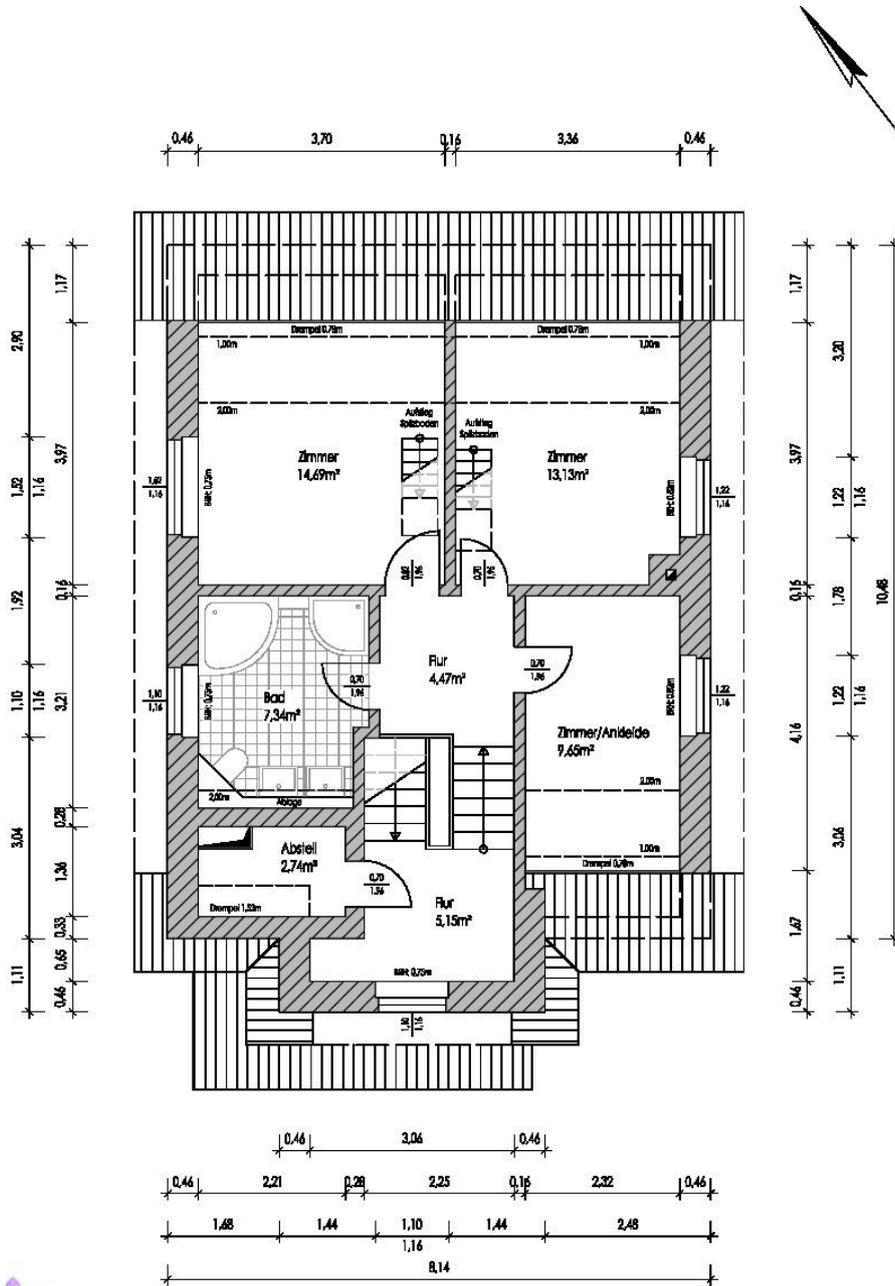
Ansicht Pool

Exposé - Grundrisse

hust

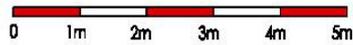


Exposé - Grundrisse

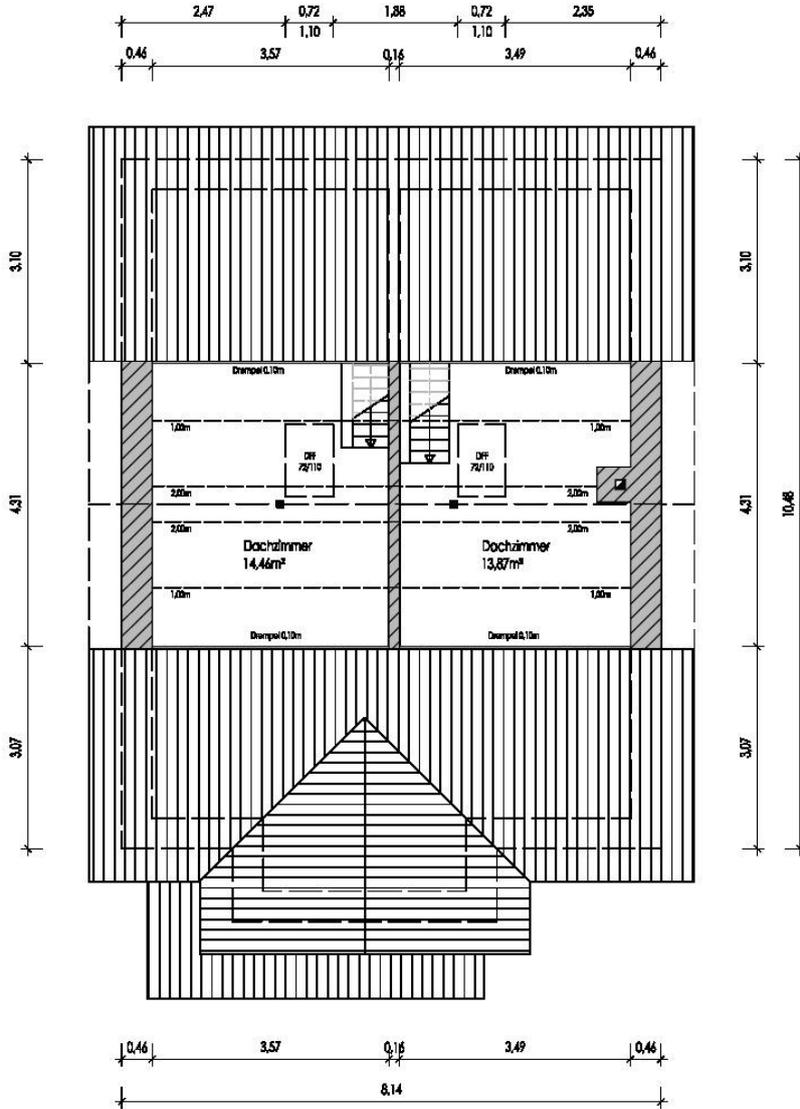


LIKA PLAN
ARCHITECTURE - BAUPLANUNG
www.lika-plan.de

hust



Exposé - Grundrisse

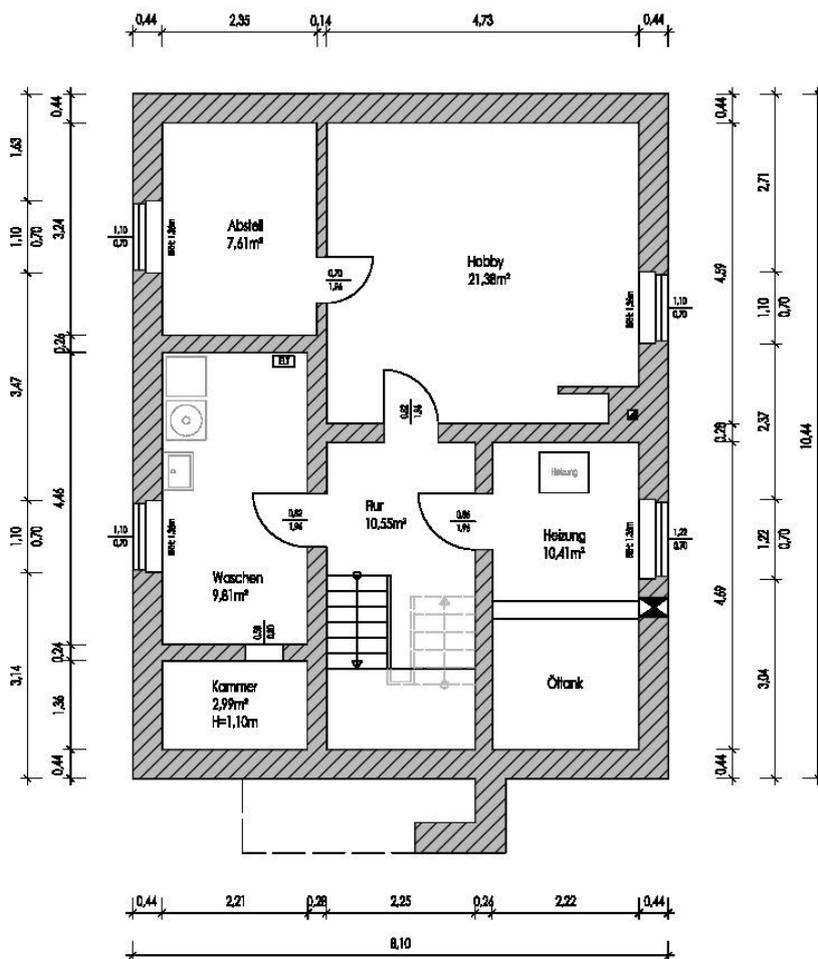


LIKA PLAN
 ARCHITEKTUR - BAUPLANUNG
 www.lika-plan.de

hust



Exposé - Grundrisse



LIKA PLAN
ARCHITEKTUR - BAUPLANUNG
www.likaplan.de

hust



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BE-2024-005361615

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 36,28 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
117 kWh/(m²·a)



128,7 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

117 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor ⁴	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.2020	30.09.2021	Heizöl	1,10	18.000	3.600	14.400	1,08
01.10.2021	30.09.2022	Heizöl	1,10	16.500	3.300	13.200	1,15
01.10.2022	30.09.2023	Heizöl	1,10	16.300	3.260	13.040	1,19

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert

Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor