



BERLIN
RUDOW

FAMILIEN-
FREUNDLICHE
DHH MIT
5 ZIMMERN,
3 BÄDERN
& VOLLKELLER
IN 1A LAGE

PROVISIONSFREI

* sofort bezugsfrei

IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN

Stadt: Berlin
Bezirk: Neukölln
Ortsteil: Rudow
Adresse: auf Anfrage
12355 Berlin

Kaufpreis: 628.000 EUR

Objektart: Doppelhaushälfte

Objektzustand: gepflegt

Baujahr: 2004

Etagen: 3 (EG, OG, DG) & Vollkeller

Zimmer: 5

Kellerräume: 2

Badezimmer: 3

Ausstattung: normal

Wohnfläche: ca. 133,9 qm

IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN

ZU VERKAUFEN

ImmobilienSpezialisten GmbH
T +49 30 609834016 | F +49 30 609834017
immobilien@spezialisten.de | www.immobilien.spezialisten.de





Diese im Jahr 2004 in solider Massivbauweise erbaute Doppelhaushälfte mit klassischem Satteldach vereint auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 133,9 qm modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Raumkonzept. Zusätzlich bietet das Haus eine praktische Nutzfläche von ca. 79,11 qm & ist damit das ideale Zuhause für Familien – auch generationenübergreifend –, die Wert auf viel Platz, Unabhängigkeit & Privatsphäre legen.

Auf drei Etagen erstrecken sich insgesamt fünf großzügige Zimmer, die durch ihre praktische Raumaufteilung überzeugen.

Das Erdgeschoss begeistert mit einem großzügigen & offen gestalteten Wohnzimmer, das nahtlos in die moderne offene Küche übergeht. Diese ist von zwei Seiten aus begehbar & lässt sich bei Bedarf räumlich abtrennen. Die große Fensterfront sorgt für eine lichtdurchflutete Atmosphäre & bieten einen herrlichen Blick auf die Terrasse & den Garten. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss: das große, lichtdurchflutete Zimmer mit seinem begehbaren Ankleideraum erfüllt höchste Ansprüche an Komfort & Privatsphäre. Jedes der drei Wohngeschosse verfügt zudem über ein eigenes Badezimmer, was den Wohnalltag besonders angenehm & praktikabel gestaltet.

Der trockene Vollkeller umfasst einen geräumigen Flur sowie zwei großzügige Räume, die jeweils mit Heizkörpern & einem Fenster ausgestattet sind. Dank wasserundurchlässiger Betonaußenwände & einer bituminösen Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit bietet der Keller ideale Bedingungen für Hobby, Arbeit oder als zusätzlichen Stauraum.

Der Außenbereich überzeugt mit seinem schönen Garten & einer geräumigen, ca. 18 qm großen Terrasse – ein Paradies für Naturliebhaber & ideal für gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Freien. Ein praktisches, ca. 3 qm großes Gerätehaus bietet überdies zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und -möbel.

Entdecken Sie mit dieser gepflegten Immobilie ein Zuhause, das Ihnen & Ihrer Familie einen perfekten Lebensmittelpunkt bietet.







Stadt:	Berlin
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Adresse:	auf Anfrage
Kaufpreis:	628.000 EUR
Objektart:	Doppelhaushälfte
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	2004
Bauweise:	Massivbauweise
Etagen:	3 (EG, OG, DG) & Vollkeller
Zimmer:	5
Kellerräume:	2
Badezimmer:	3
Ausstattung:	normal
Wohnfläche:	ca. 133,9 qm
Nutzfläche:	ca. 79,11 qm
Grundstücksgröße:	ca. 247 qm
Terrasse:	ca. 18 qm
Geräteschuppen:	ca. 3 qm



Internetanschluss:	VDSL bis zu 250 Mbit/s
Mobilfunknetz:	5G
Fensterart:	Zweifachisolierverglasung
Bodenbeläge:	Laminat (Wohnzimmer, Zimmer OG & DG), Fliesen (Eingangsbereich, Bad & Küche), Teppichboden (Kellerdiele), Beton (Kellerräume)
Deckenhöhe:	ca. 2,16 m bis 2,20 m (KG) ca. 2,48 m bis 2,59 m (EG) ca. 2,55 m (OG) ca. 3,72 m (DG Zimmer)
Heizungsart / WW-Aufbereitung:	Zentralheizung
Energieträger:	Erdgas
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis (Endenergiebedarf: 101 kWh / (m ² a))
Energieeffizienzklasse:	D
Letzte Instandhaltungsmaßnahmen:	+ Austausch Warmwasserspeicher (Januar 2021) + Wartung Gastherme (Dezember 2021) + Instandhaltung Therme (Februar 2023)
Käuferprovision:	*PROVISIONSFREI*
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort

Alle Angaben sind ohne Gewähr & basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit & Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.







* ca. 5,35 qm | LED-Spots



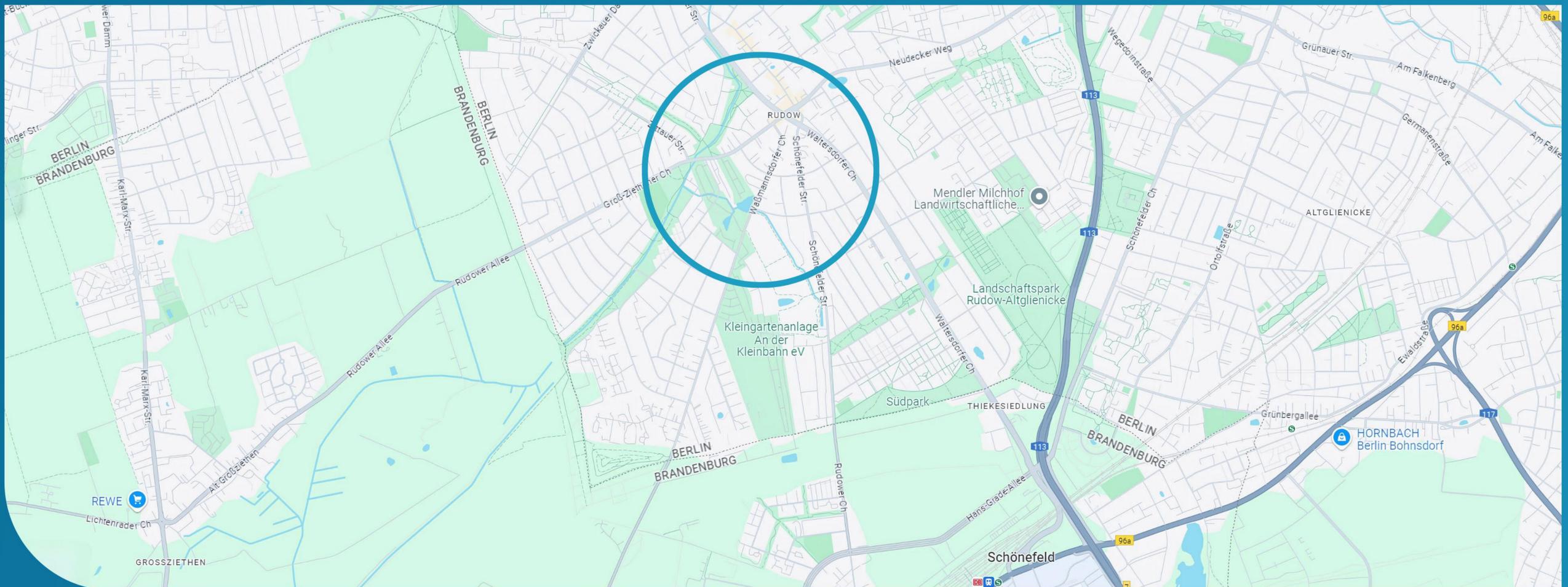
* ca. 2,94 qm | Dusche | WC



Willkommen in Berlin-Rudow - einem charmanten Ortsteil im Bezirk Neukölln, der eine ideale Verbindung von Stadtnähe & naturnaher Ruhe bietet. Am südlichen Stadtrand an der Grenze zu Brandenburg gelegen, zeichnet sich Rudow durch ein von Einfamilienhäusern geprägtes, angenehmes Wohnumfeld sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Alt-Rudow, das Herzstück des Ortsteils, ist innerhalb weniger Minuten fußläufig zu erreichen & dient als zentrale Anlaufstelle für alle Besorgungen des täglichen Bedarfs & darüber hinaus. Hier erwartet Sie nicht nur ein exzellentes Nahversorgungsangebot von A bis Z, sondern auch eine abwechslungsreiche Gastronomie, die von traditionell deutscher bis hin zu internationaler Küche reicht. Familien schätzen zudem die Nähe zu Schulen & Kindertagesstätten, die eine optimale Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur bieten. Darüber hinaus laden zahlreiche Parks, Rad- und Wanderwege zu erholsamen Spaziergängen & sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung erreichen Sie die Innenstadt bequem & schnell. Die nahegelegene Berliner Stadtautobahn befindet sich nur wenige Minuten entfernt & Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV (Bus & U-Bahn).



TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

+ Edeka, Rewe, dm-drogerie markt, Pflanzenmarkt Rudow	0,2 - 0,6 km
+ Alt Rudow (umfassendes Nahversorgungsangebot von A bis Z)	0,5 km
+ Tankstellen	1,6 - 2,1 km
+ Baumärkte (Globus, Hornbach)	3,2 - 5 km
+ Gropius Passagen (das größte Einkaufszentrum der Stadt, UCI Kino)	4 km
+ Vivantes Klinikum Neukölln	4,5 km

KINDERBETREUUNG & BILDUNG

+ Kitas (u.a. Balou, Die kleinen Forscher, Grashüpferchen, klein aber oho)	0,8 - 1,3 km
+ Grundschulen (u.a. Schliemann, Matthias-Claudius, Michael-Ende)	0,9 - 1,3 km
+ Clay-Schule (musikbetonte integrierte Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe)	1,4 km
+ Hannah-Arendt-Gymnasium	1,5 km

FREIZEIT & ERHOLUNG

+ Spielplätze	0,5 km
+ Ritterburg Abenteuer-Spielplatz	1,2 km
+ Mauerradweg Rapsfelder Berlin Schönefeld	1,9 km
+ Landschaftspark Rudow-Altglienicke (ehemaliger Grenzstreifen mit Fahrradweg)	2 km
+ Rudower Höhe (Aussichtsplattform & Parkanlage)	2,4 km

VERKEHRSANBINDUNG

+ Busstation Am Großen Rohrpfuhl (Bus 271)	0,03 km
+ U Rudow (U7, Bus 162, 172, 271, 372, 744)	0,5 km
+ Busstation Eichenauer Weg (Bus 171, 260, 371, 744, N7)	0,6 km
+ A113 (Berliner Ring & Flughafen BER)	2,7 km
+ S Schönefeld (S9, S45, Regionalverkehr, versch. Busse)	3,2 km





* ca. 27,42 qm | bodentiefe, große Fensterfront | direkter Zugang zur ca. 18 qm großen Terrasse





* offene Wohnküche | LED-Spots





* ca. 10,05 qm | voll ausgestattete Einbauküche | Zugang zum WZ & Flur vorhanden





* ca. 13,75 qm





* ca. 10,30 qm





* ca. 12,74 qm





* ca. 5,09 qm



TREPPENAUFGANG DACHGESCHOSS



* ca. 3,78 qm | Echtholztreppe





* ca. 27 qm | bodentiefes Fenster





* separater Ankleideraum

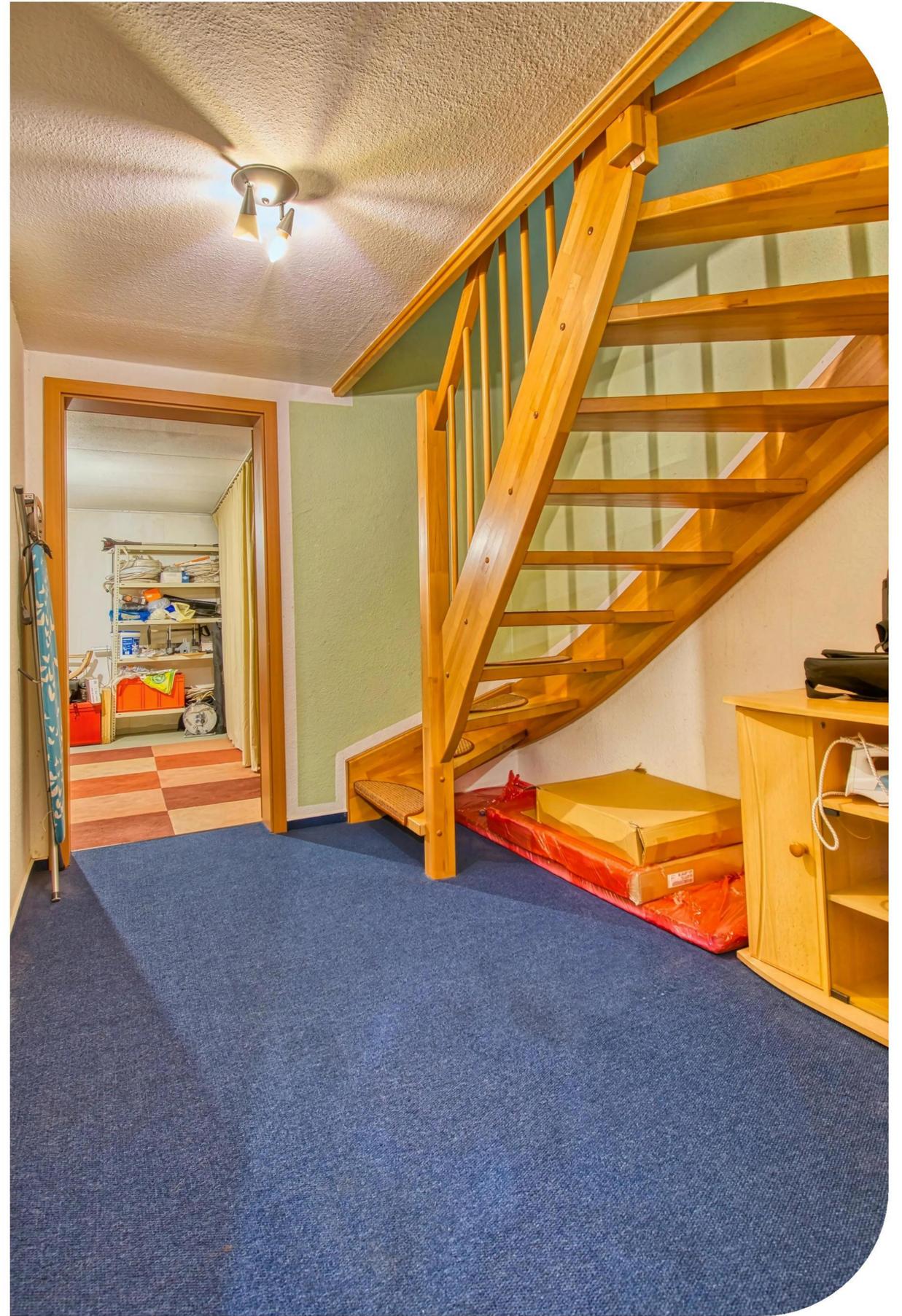


* ca. 3 qm





* ca. 4,84 qm | Dusche | WC



* ca. 7,14 qm





* ca. 29,59 qm | ausgebauter Vollkeller | Heizkörper & Fenster vorhanden





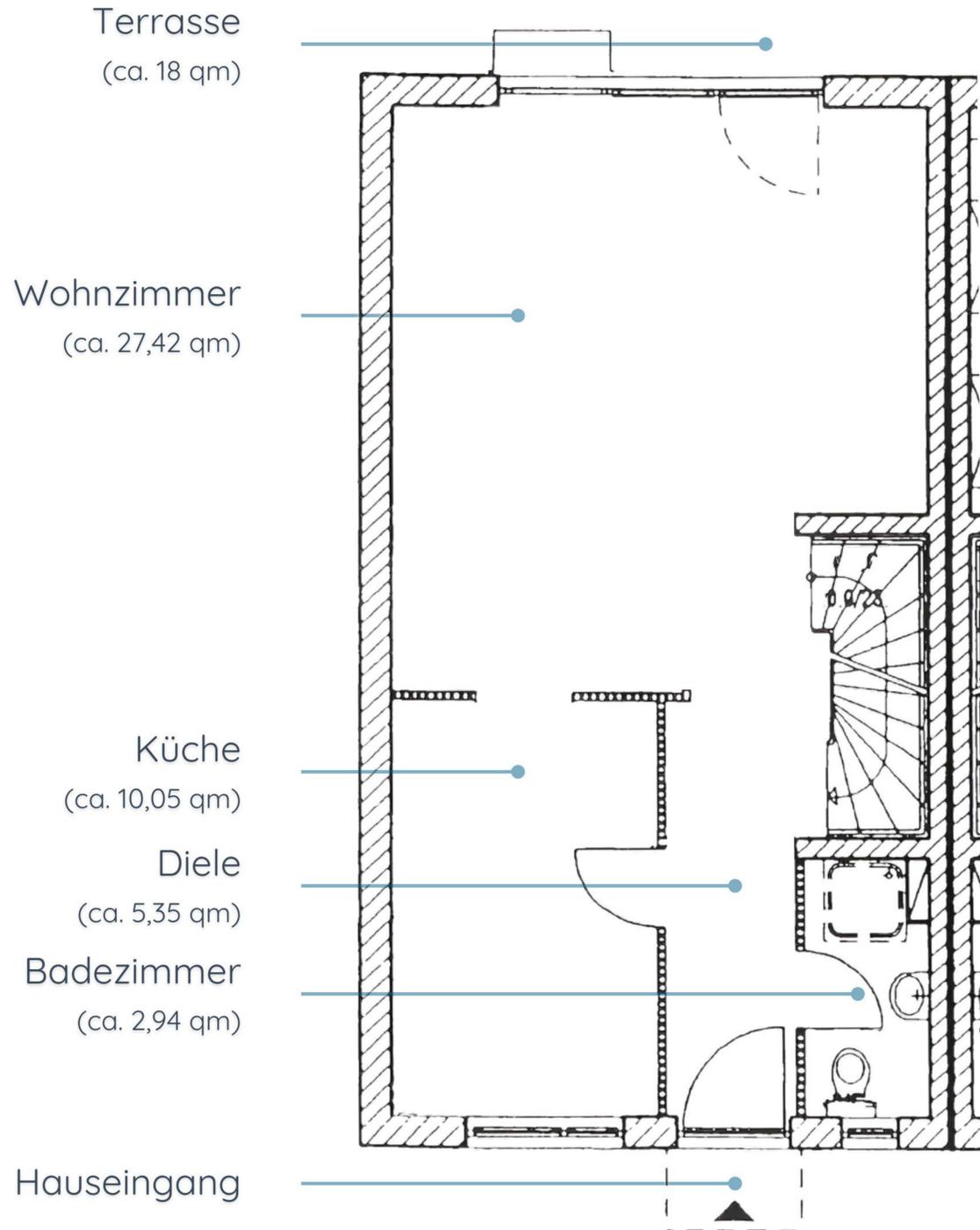
* ca. 13,03 qm | Heizkörper & Fenster vorhanden



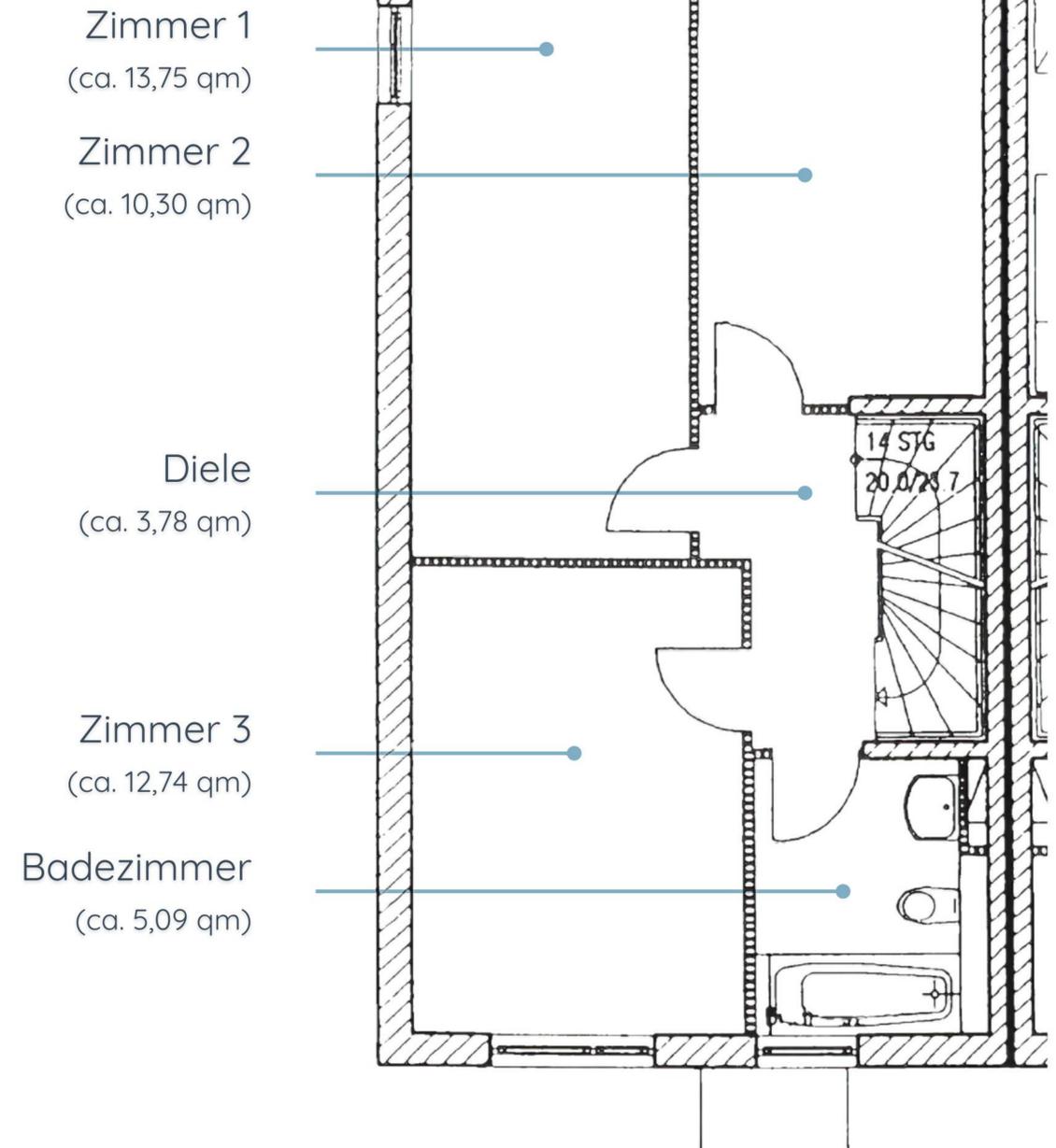




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

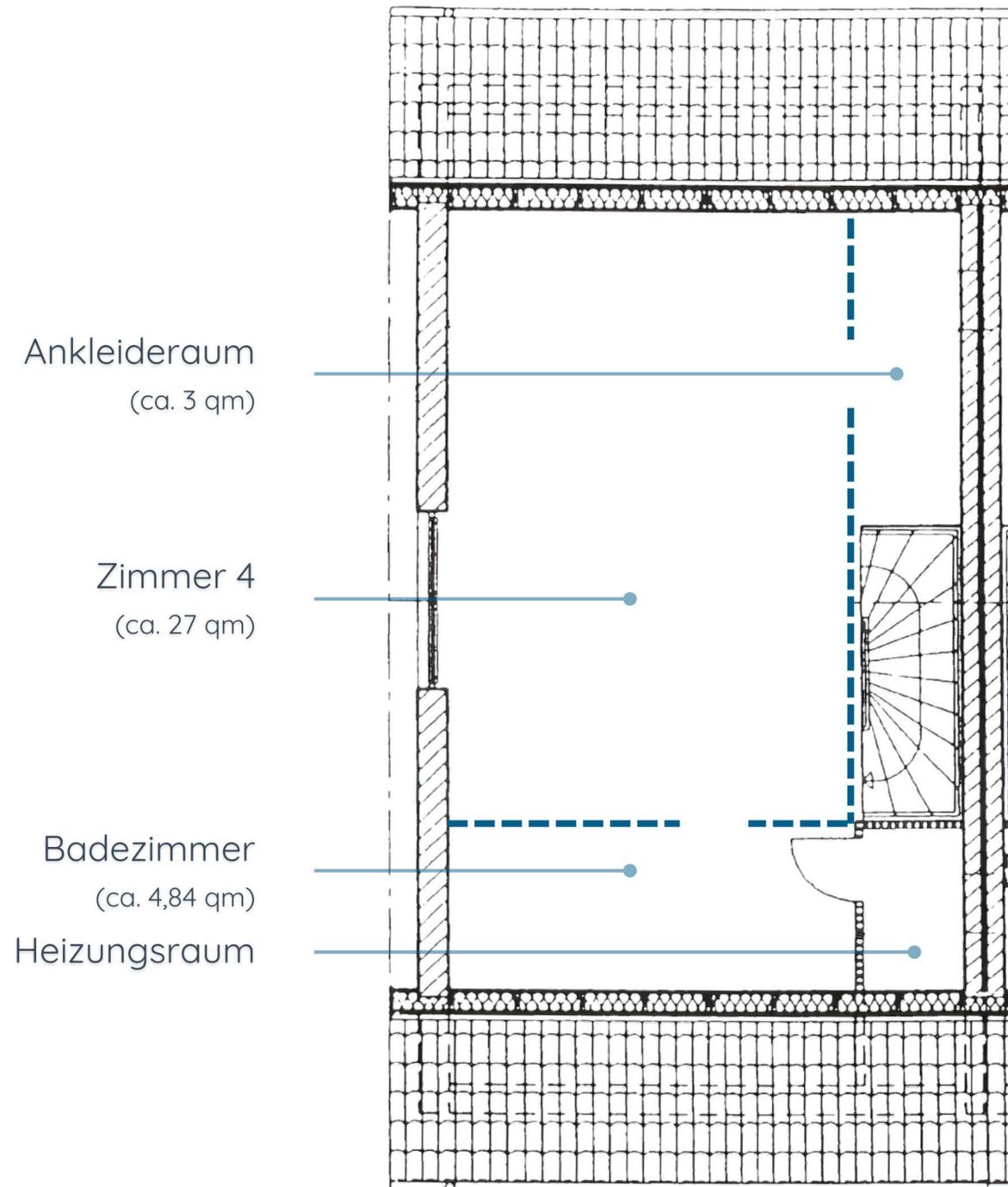


HINWEIS:

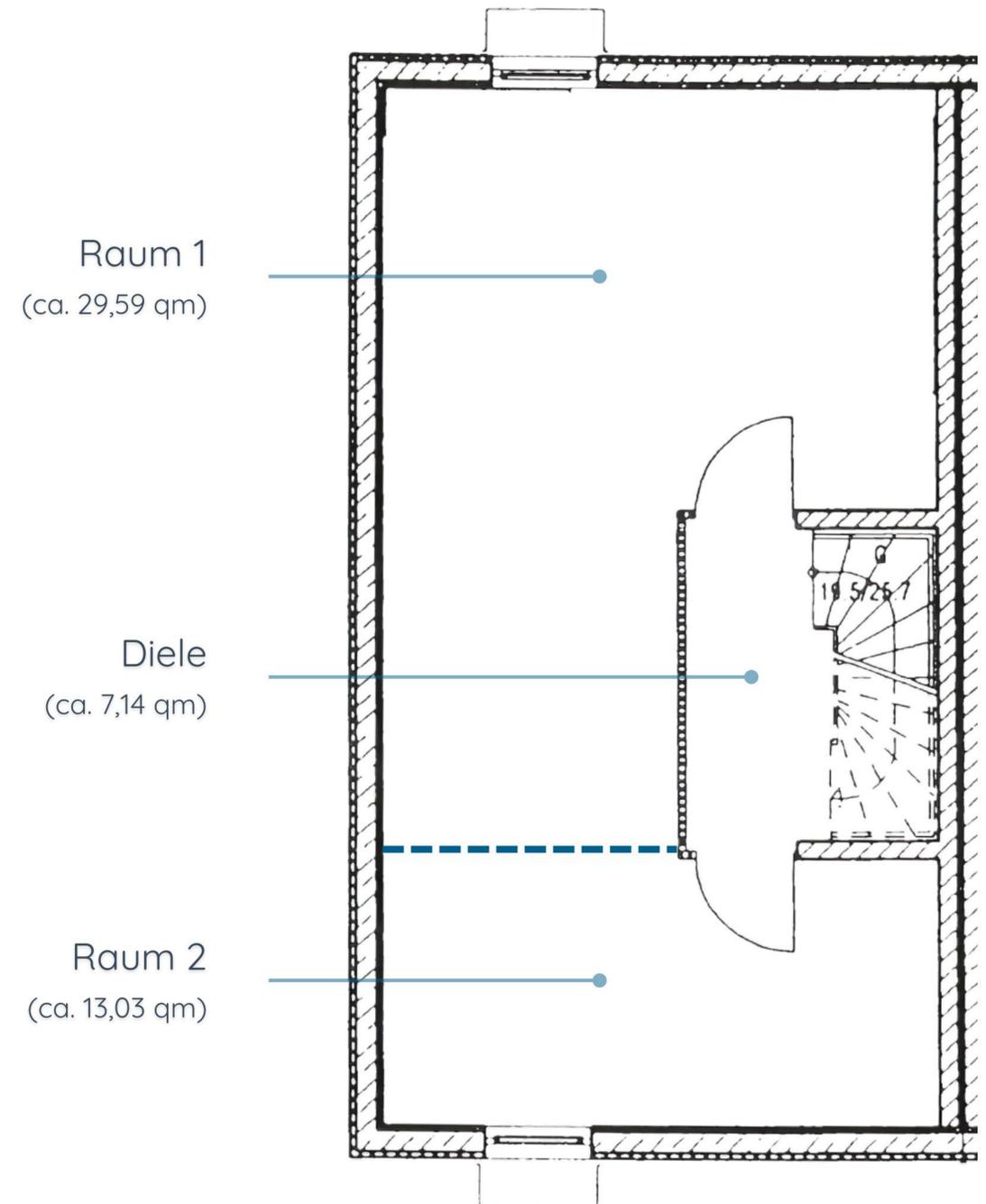
Bitte beachten Sie, dass es sich bei den auf den Grundrissen angegebenen Grundrissmaßen um grobe Richtwerte handelt, die zu Orientierungszwecken dienen. Für die Genauigkeit der Maßangaben übernehmen wir keine Haftung!



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



HINWEIS:

Im Dachgeschoss wurde zum Raum noch nachträglich ein Ankleideraum & ein Badezimmer hinzugefügt.
Im Kellergeschoss wurde die große Fläche nachträglich in zwei Räumlichkeiten aufgeteilt.

IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN**
SPEZIALISTEN

Immobilien spezialisten GmbH | Tempelhofer Ufer 23 | 10963 Berlin
M +49 163 6845734 | immobilien@spezialisten.de | www.immobilien.spezialisten.de
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)