



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OISc-80980

*Hier wird Zuhause zum Gefühl... - FALC Immobilien*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**649.000,00 €**

**3,57% inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere  
Exposé inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>105,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>54,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>486,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.02.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>60.7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.02.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

*Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld im südlichen Berlin, in dem sich Alltag und Familienleben angenehm unkompliziert organisieren lassen. Besonders praktisch ist die sehr gute Nahversorgung in der Umgebung, sodass Einkäufe und Erledigungen ohne großen Aufwand möglich sind.*

*Für den täglichen Weg ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein klarer Pluspunkt. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, darunter die Haltestelle Birkhuhnweg sowie Beifußweg. Auch die U Bahn ist gut erreichbar, der U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee liegt in der Umgebung und verbindet Sie zügig mit weiteren Stadtteilen.*

*Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von einer insgesamt guten Erreichbarkeit. Die überregionale Anbindung ist über die Stadtautobahn gut herzustellen, und auch der Flughafen Berlin Brandenburg ist mit dem Auto in kürzester Zeit erreichbar.*

*Rund um das Haus finden Kinder und Eltern viele passende Angebote. Die Oskar Heinroth Grundschule liegt in der Nähe, ebenso die Kita Ortolanweg. Für Bewegung und frische Luft bieten sich mehrere Grünflächen an, und ein Spielplatz ist ebenfalls gut erreichbar. So lassen sich Nachmittage im Freien und kurze Wege im Alltag gut miteinander verbinden.*

*Auch Freizeit und Sport kommen nicht zu kurz. In der Umgebung gibt es Sportflächen und Sportangebote, die sich unkompliziert in den Wochenablauf integrieren lassen. Ergänzt wird das Umfeld durch eine Auswahl an Restaurants in der Nähe, ideal für den schnellen Imbiss oder ein entspanntes Essen ohne lange Wege.*

## Objektbeschreibung

**JETZT BITTE AUFGEPASST!**

*Wir von FALC Immobilien Königs Wusterhausen freuen uns, Ihnen hier ein attraktives Immobilienangebot präsentieren zu können. In diesem Exposé stellen wir Ihnen ein vollunterkellertes Einfamilienhaus im Bungalowstil in Berlin-Rudow vor.*

*Dieses Haus bietet Ihnen auf rund 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Zuhause mit vier Zimmern und einer Ausstattung, die den Alltag angenehm begleitet.*

*Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang, der Jacken und Schuhe ordentlich aus dem Blick nimmt und in den zentralen Flur führt. Von hier aus erschließen sich das großzügige Wohnzimmer -mit Kamin- sowie die Küche mit Essbereich, die den Alltag zwischen Kochen, Essen und Zusammensein angenehm kurzweilig organisiert. Ein Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*ergänzen diese Ebene, dazu kommt ein separates Gäste WC, das sich besonders bei Besuch als komfortabel erweist. Der Übergang in den Wintergarten gelingt direkt aus dem Wohnumfeld heraus und schafft einen zusätzlichen Bereich, der sich je nach Jahreszeit flexibel nutzen lässt.*

*Ein gepflegter Garten mit Pool und Saunahaus sowie ein Keller bieten praktische und erholsame Bereiche, während der Wintergarten als geschützter Übergang zwischen Innen und Außen eine besondere Raumqualität schafft.*

*Im Kellergeschoss liegt der private Rückzugsbereich, der die vier Zimmer sinnvoll ergänzt und Raum für Schlafen, Arbeiten oder Gäste schafft. Das Schlafzimmer wirkt großzügig geschnitten, während ein weiteres Zimmer sich gut als Büro oder Kinderzimmer anbietet und damit unterschiedliche Lebenssituationen abdeckt. Das Badezimmer ist als eigenständiger Funktionsraum vorhanden und rundet die Etage alltagstauglich ab, ohne den Wohnbereichen Fläche zu nehmen. Ergänzend schaffen verschiedene Abstellflächen und Nutzräume Ordnung.*

*Die Immobilie wurde in den Jahren 2019 bis 2022 vollständig saniert:*

- Erneuerung der Elektrik
- Einbau 3-fach verglaster Fenster samt Jalousien
- Einbau eines Kamins
- Fassadensanierung
- Badsanierung
- Einbau einer hochwertigen Einbauküche (im Kaufpreis enthalten!)
- Einbau einer Gas-Brennwerttherme
- Installation einer Solaranlage mit 20 Panels und Pufferspeichen (6,5 KW Einspeisung)
- Installation einer Auto-Ladesäule (Wallbox)

*Sie können sich vorstellen, dieses Objekt Ihr neues Zuhause zu nennen, dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Ausstattung

- Wohnhaus mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern
- Grundstücksfläche 486 m<sup>2</sup>
- Wintergarten mit großflächiger Verglasung und Schiebeelementen
- Außenpool vorhanden
- Separates Saunahaus
- Gartenwasserbrunnen
- Kaminofen im Wohnbereich
- Gäste WC vorhanden
- Badezimmer mit wandhängendem WC und Waschtisch mit Aufsatzbecken
- Einbauküche mit Kücheninsel und Tresen
- Bodenbeläge: Wohnbereich in Holzoptik, Küche und Bad in Fliesenoptik
- Großzügige 3-fach verglaste Fensterflächen für gute Belichtung
- Dachsolaranlage vorhanden
- Keller vorhanden
- Mehrere Abstellräume im Kellergeschoss

## Sonstiges

**++ BESICHTIGUNGSTERMINE ++**

*Da wir jegliche Kommunikation datenschutzkonform dokumentieren und verarbeiten, bitten wir Sie, alle Fragen bzw. Besichtigungswünsche nur schriftlich per E-Mail an uns zu richten. Nur so ist eine zeitnahe Beantwortung durch unser Team gewährleistet.*

**++ SONSTIGES ++**

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie!***

***Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.***

***FALC Immobilien***

***Oliver Schmidt | Vertriebsleitung Immobilien***

***E-Mail: [oliver.schmidt@falcimmo.de](mailto:oliver.schmidt@falcimmo.de)***

***Mobil 0176 / 476 09 423***

***Festnetz 03375 / 529 17 28 (Mo.-So. 06:00-22:00 Uhr)***

***Besuchen Sie uns auch nach Vereinbarung in unserem Büro:***

***FALC Immobilien - Bahnhofstraße 1A in 15711 Königs Wusterhausen***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

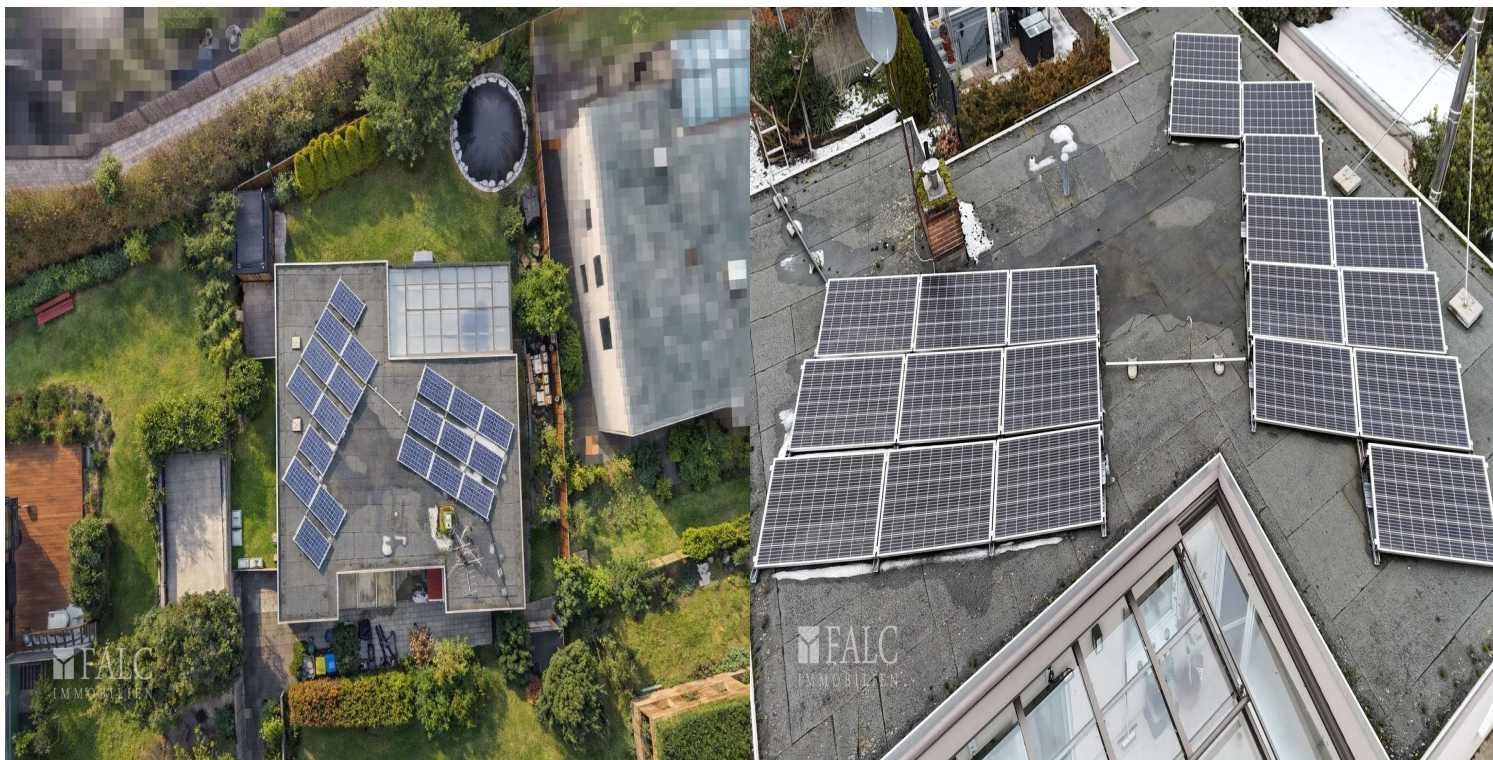
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

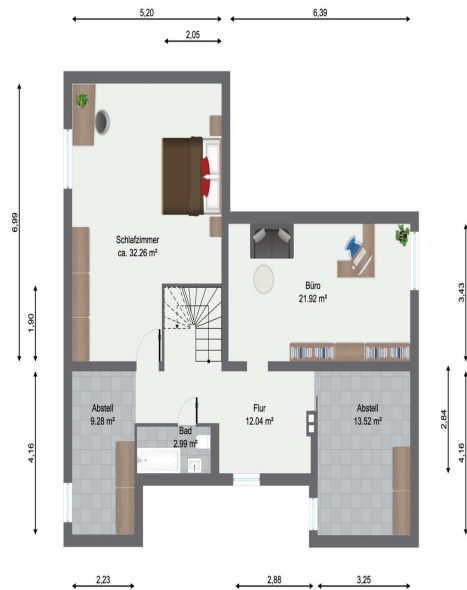
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)