



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Eleganz trifft auf Funktionalität: Ihre Stadtvilla im Bauhaus-Stil



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBN_399	Datum:	14.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2013
Ort:	12355 Berlin	Wohnfläche:	154,00 m ²
Grundstücksfläche:	615,00 m ²	Anzahl Zimmer:	4,0
Anzahl Schlafzimmer:	3,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Neuwertig		

Preise:

Preis:	849.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-----------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2034-08-07
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2013
Wertklasse:	C	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	ERDGAS_LEICHT	Energieverbrauchskennwert:	78.03 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Andreas Wittig	Name:	Andreas Wittig
Straße:	Charlottenstraße 78	Ort:	10117 Berlin Mitte
Telefon:	+49 (0)30 206 429 36	Faxnummer:	+49 (0)30 53016131
E-Mail:	berlinnord@kensington-international.com	www:	www.kensington-berlin.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Repräsentativ, zeitlos schön und mit klaren Linien spiegelt die Stadtvilla das Lebensgefühl im malerischen Rudow wieder. Eingebettet in einer harmonischen Neubausiedlung vereint das im Jahr 2013 erbaute Objekt auf einer Grundstücksfläche von 615 m² Komfort, Stil und innovative Technologien.

Die durchdachte und offene Raumaufteilung lässt Licht und Raum auf einer 154 m² großen Wohnfläche miteinander verschmelzen. Schon das offene Entrée mit großen Fensterflächen und einer offenen Galerie schafft eine Verbindung zwischen Erd- und Obergeschoss. Durch einen offenen Durchgang lässt sich der Wohn- und Essbereich erreichen und bietet einen freien Blick auf die Außenanlage des Hauses. In der edlen Küche, die sich mit hochwertigen Elektrogeräten von Miele durchstreckt, lassen sich kulinarische Meisterwerke für die ganze Familie kreieren.

Für ein Maximum an Komfort und Sicherheit sorgt das abgestimmte KNX Smart-Home-System, wodurch sich Jalousien, Licht und die Fußbodenheizung auf allen Etagen über eine digitale Schaltung steuern lassen. Eine optimale Raumluftqualität wird durch ein dezentrales Belüftungssystem von Lunos unterstützt. Ebenfalls im Erdgeschoss liegend, befindet sich ein taghelles Gäste-WC sowie ein praktikabler Hauswirtschaftsraum, der zugleich als Vorratsraum genutzt werden kann.

Die klaren und offenen Strukturen spiegeln sich auch im Obergeschoss wieder, welches sich über eine gewendelte Treppe mit Holzstufen erreichen lässt. Auch hier verleiht die offene Galerie luftige Eleganz und bietet den Zugang zu drei Zimmern, die variabel als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer gestaltbar sind.

Ebenfalls im Obergeschoss vorhanden, erwartet Sie ein taghelles und mit edlen Fliesen ausgestattetes Badezimmer. Die Regendusche mit eleganten Armaturen sowie die von Villeroy & Boch ausgestattete Badewanne bietet einen Ort der Entspannung. Das gesamte Obergeschoss vereint stilvolles Wohnen mit Funktionalität und bietet einen perfekten Rückzugsort für die ganze Familie.

Auch der Außenbereich dieser Stadtvilla ist beeindruckend. Eine Garage mit elektrischem Tor bietet zusätzlichen Komfort, während der große Garten, der die Mittagssonne einfängt, zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die stilvolle Terrasse mit ausgestatteten Steinfliesen ist der ideale Ort für gesellige Zusammenkünfte und ruhige Momente im Freien. Ein herausragendes Merkmal im Außenbereich ist die auf dem Dach installierte Solaranlage. Diese innovative Technologie ermöglicht eine effiziente Warmwasseraufbereitung.

Die Kombination aus modernen Materialien und stilvollen Akzenten verleihen dem Haus einen zeitgemäßen Charme, der nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Lebensgefühl für Familien bietet.

Im Einklang mit der idyllischen Lage wird Ihnen ein Familienleben geboten, welches ich Ihnen gerne in einer persönlichen Besichtigung vorstellen würde.

Lage:

Die zeitlose Stadtvilla befindet sich in einer charmanten Neubausiedlung in Rudow, einem Berliner Stadtteil, der für seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre bekannt ist. Umgeben von grünen Wiesen und Parks, bietet diese

Lage eine idyllische Umgebung, wo Kinder die Natur in vollen Zügen genießen können.

Die Randlage zu Brandenburg eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Naturerlebnisse. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren oder entspannte Ausflüge ins Grüne - die umliegenden Wälder und Grünflächen laden dazu ein, die Freizeit aktiv zu gestalten.

Die Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz ist ebenfalls so hervorragend, sodass die Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile über mehrere Buslinien und der U-Bahnlinie 7 schnell zu erreichen sind. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und Restaurants befinden sich in einem Umkreis von 1-3 km.

Insgesamt bietet die Lage in Rudow eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Wohnen – ein idealer Ort für Familien, der Wert auf ein harmonisches und erfülltes Zuhause legen.

Sehenswürdigkeiten:

Gropius Passagen:	6 km
KaDeWe:	20 km
Kurfürstendamm:	20 km
Brandenburger Tor:	21 km
Friedrichstadtpalast:	22 km

Verkehrsanbindungen:

U-Bahnhof Rudow U7:	2 km
Autobahnzubringer A113:	6 km
Flughafen BER:	8 km
Südkreuz Fernbahnhof:	16 km
Hauptbahnhof Berlin:	21 km

Ausstattung:

Innenausstattung:

- KNX Smart-Home-Technologie
- elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung
- Digitalschalter in jedem Raum
- Belüftungssystem der Marke Lunos
- Einbauküche mit Induktionskochfeld der Marke Miele
- Hochwertige Einbaugeräte der Marke Miele
- Lichtschalter aus Edelstahl
- Bodentiefe Regendusche
- Badewanne der Marke Villeroy & Boch
- Heiztechnik der Marke Vaillant

Außenausstattung:

- Garage mit E-Tor
- Zusätzlicher Außenstellplatz
- Terrasse aus Steinfliesen
- Installierte Solaranlage auf Dach
- Automatisches Bewässerungssystem im Garten
- Garten mit stilvoller Bepflanzung

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposé und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

Bilder

Frontansicht



Totale



Flur



Wohnküche



Wohnbereich



Küche



Gäste WC



Galerie



Galerie



Vollbad



Vollbad



Vollbad



Schlafzimmer



Jugendzimmer I.



Terrasse



Gartenansicht



Vogelperspektive



Grundrisse

