

Einfamilienhaus, Rodestraße 4 in 12559 Berlin

Lage • gelegen im Südosten von Berlin im Stadtbezirk Treptow-Köpenick; OT Müggelheim



- 1) Wohnhaus (Baujahr ca. 2007)
 - 2) Doppelcarport; 3) Zwischenbau; 4) Pool
- Die Gebäude 2,3,4 wurden ohne Baugenehmigung errichtet

Grundstück

- Größe 988 m², Ebene Lage
- regelmäßiger Zuschnitt, rechteckiger Zuschnitt
- Straßenfront ca. 18,01 m
- Tiefe zwischen ca. 54,86 m und 54,90 m
- Terrasse/Wintergarten nach Südost

Erschließungsanlagen

- Schmutzwasser-, Strom- und Erdgasanschluss vorhanden
- **Kein zentraler Trinkwasseranschluss**
- Trinkwasserversorgung über eigenen Brunnen (13 m tief, Standrohr ca. 120 mm)

Rodestraße

- zweispurige Straße, (Asphalt), keine Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung vorhanden, Parkmöglichkeiten

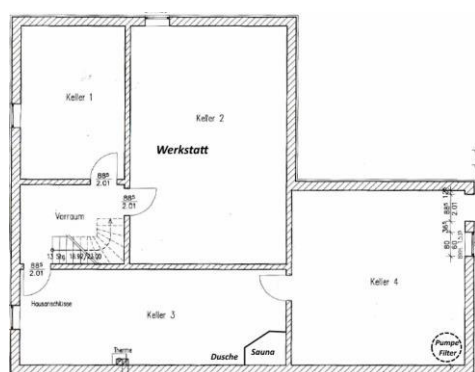
Rohbausubstanz

- Massivbau, voll unterkellert; Gründung: Bodenplatte d = 20 cm gemäß stat. Erfordernissen, 1 Schornstein
- Außenwand KG: 30 cm Kalksandstein + 6 cm Wärmedämmung, Außenwand (EG): Poroton, 11,5 cm Verblender (weiß)
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen)
- Decke über KG: Massivdecke (Filigrandecke) mit Aufbeton; Decke über EG: Holzbalkendecke (gedämmt)
- Dach: Fertigteilbinderdach Walmdachform 22 grad, nicht ausbaufähig, Zugang über Einschubtreppe; Harteindeckung
- Kellerinnentreppe: Stahlharfentreppe mit Holztrittstufen (1/2 gewandelt)

Ausbausubstanz

- Fenster: Isolierglasfenster (doppelt) von 2007 mit Kunststoffrahmen
 - EG-Fenster mit Einbaurollläden (überwiegend manuell, im Wohnzimmer tlw. elektrisch)
- Heizung/Warmwasser: Gaszentralheizung und zentraler Warmwasserspeicher
 - Vaillant Gasheizkessel + Speicher von ca. 2007; KG: Zimmer mit Flächenheizkörpern (Konvektoren)
 - EG: mit Fußbodenheizung
- Elektro: nach VDE-Norm, durchschnittliche Ausstattung
- Sanitärinstallation (KG): 1 Dusche, 1 Waschmaschinenanschluss, Hebeanlage
- Sanitärinstallation (EG): zeitgemäßes Wannenbad/Duche von 2007, Gäste-WC modernisiert 2022

Verkehrswert: 782.000 €



KG

- Ca. 129,54 m² Nfl.

EG

- 4 Zimmer, Essbereich, Küche, Flur, Bad, Gäste-WC
- Ca. 121,50 m² Wfl.

Nicht vermietet

