

Einfamilienhaus in Berlin

**EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER LAGE
MIT POTENZIAL ZUR SANIERUNG ODER
ABRISS UND NEUBAU!**



Objekt-Nr. EFH125

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:

Anja Meyer

Telefon: 030 51487800

Mobil: 0178 5054217

12623 Berlin

Berlin

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.292,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	122,31 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser Einfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1920 in Massivbauweise errichtet. Erwärmt wurde das Objekt bisher über eine Gaszentralheizung, welche Anfang der 90iger Jahre eingebaut wurde. Diese funktioniert aber nicht mehr. Im Haus sind doppelt verglaste Kunststofffenster sowie Dachflächenfenster aus Holz verbaut. Die Fenster verfügen teilweise über elektrische Rollläden. Das Objekt ist teilunterkellert.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem Haus um ein vollständig sanierungsbedürftiges Objekt handelt. Das Dach wurde ungefähr in den 80igern erneuert. Das Haus wird im aktuellen Zustand mit sämtlichem Mobiliar und Inventar verkauft. Für die Beräumung liegt uns ein Angebot über 5.355€ vor.

Sie können auf dem Grundstück zwei Häuser errichten, eins im vorderen Teil und eins im hinteren Teil. Im hinteren Teil befindet sich das erwähnte Sanierungs- bzw. Abrisshaus.

Auf beiden potenziellen Teilen des Grundstücks können Sie jeweils ein Einfamilienhaus als Bungalow oder klassischem 1,5-Geschosser mit Sattel- oder Krüppelwalmdach errichten. Es ist zu beachten, dass die Fassaden aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans verputzt sein müssen und die Firsthöhe darf maximal neun Meter und die Traufhöhe maximal fünf Meter betragen. Auf den jeweiligen Teilen des Grundstückes gibt es ein Baufeld, welches Ihnen vorgibt, wo das Haus entstehen kann. Neun Meter von der hintere Grundstücksgrenze entfernt, ebenso mit drei Metern seitlichem Abstand zum rechten Nachbarn. Auf dem vorderen Teil darf die Errichtung nur in einer Bauflucht von mindestens vier Metern ab straßenseitiger Grundstücksgrenze erfolgen.

Ausstattung

Sie betreten das Haus, welches über ca. 122m² Wohnfläche verfügt, über eine Holzeingangstür und gelangen in den Eingangsbereich. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer, ein Wintergarten und ein Schlafzimmer. Mit ein paar Sanierungsarbeiten könnten Sie hier ein größeres Badezimmer und beispielsweise eine offene Küche, angrenzend mit einem großen Wohn- und Essbereich, errichten. Das aktuelle Wohnzimmer hat eine gute Größe und verfügt über einen großen Kamin. Der Wintergarten ist nach Osten ausgerichtet und bietet einen schönen Ausblick in den Garten. Das Schlafzimmer geht vom Flur und vom Wohnzimmer ab und könnte auch gut als Arbeitszimmer genutzt werden. Über eine Treppe im Flur gelangen Sie entweder zu Fuß oder mit dem Treppenlift in das Obergeschoss, welches zwei weitere Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer, eine Dachterrasse und ein kleines Bad beherbergt. Auch hier könnten Sie durch Sanierung den Grundriss ändern und mehr Platz im Bad schaffen. Vom Flur gelangen Sie über eine separate Leiter auf den Spitzboden, welcher zusätzlichen Stauraum bieten könnte. Das Haus ist teilunterkellert. Den Keller erreichen Sie über eine weitere Treppe im Flur im Erdgeschoss. Hier befindet sich auch die Heizanlage. Der Keller wurde nicht abgedichtet und es dringt Feuchtigkeit ein. Der Garten bietet Ihnen eine große Terrasse, einen Pool, einen Teich, einen Schuppen und könnte mit ein wenig Arbeit wieder aufgehübscht werden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Insgesamt bietet dieses Objekt eine solide Basis, um eigene Wohnideen als Familie, Mehrgenerationen-Wohnen oder als Investment umzusetzen. Sie sehen also, mit etwas

Aufwand und handwerklichem Geschick, können Sie hier Ihren Traum von einem Eigenheim für sich und Ihre Familie verwirklichen.

Zur Unterstützung für die Sanierung, Abriss und für den Neubau können wir Ihnen passende Kooperationspartner zur Seite stellen!

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, können wir gerne einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Lage

Der Ortsteil Mahlsdorf ist ein Teil des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und bildet gemeinsam mit den Ortsteilen Kaulsdorf und Biesdorf das größte zusammenhängende Ein- und Zweifamilienhausgebiet Deutschlands. Mehrere Kitas und Schulen, wie zum Beispiel die Mahlsdorfer Grundschule und Kita (Jahreskreis e.V.) befinden sich im Umkreis von 900 Metern. Für die täglichen Einkäufe brauchen Sie nicht weit zu fahren. Ein Rewe Supermarkt, Edeka und Netto sind in wenigen Minuten erreicht. Auf dem Weg zu den Hönower Einkaufspassagen (HEP) befinden sich Allgemeinmediziner und im HEP sind ein Ärztehaus sowie verschiedene Bekleidungsgeschäfte, Blumenläden, Bäcker, Optiker usw. vorhanden. Bis zum großen Einkaufscenter „Kaufpark Eiche“ sind es ca. 12 Minuten mit dem Auto. Hier finden sich ebenfalls viele Geschäfte, wie C&A, Media Markt, Reisebüros, Nagelstudios und Cafés. Etwa acht Minuten vom Haus entfernt ist die nächste Bushaltestelle. Mit der Buslinie 395 können Sie direkt zum S-Bahnhof Mahlsdorf oder zum U-Bahnhof Hönow gelangen. Der Bahnhof Mahlsdorf ist durch die S-Bahn-Linie 5 mit der Berliner Innenstadt und mit dem Bahnhof Strausberg Nord verbunden. Am U-Bahnhof Hönow fährt die U-Bahnlinie U5 über den Alexanderplatz bis hin zum Hauptbahnhof. Am Alexanderplatz sind Sie mit dem Auto in 35 Minuten bzw. in ca. 50 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Bis zur B1 als Tangente sind es ebenfalls nur fünf Minuten mit dem Auto. Hier finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, wie z. B. OBI, Holz Possling oder Roller, aber auch McFit ist hier mit einem großen Studio vertreten. Für den Sonntagsspaziergang eignet sich der etwa 17.500m² große Gutspark Mahlsdorf perfekt. Diesen erreichen Sie nach weniger als vier Kilometern.

Courtage

3,57% inkl. 19% MwSt.

Exposé - Galerie



Garten



Schuppen

Exposé - Galerie



Hausansicht



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie

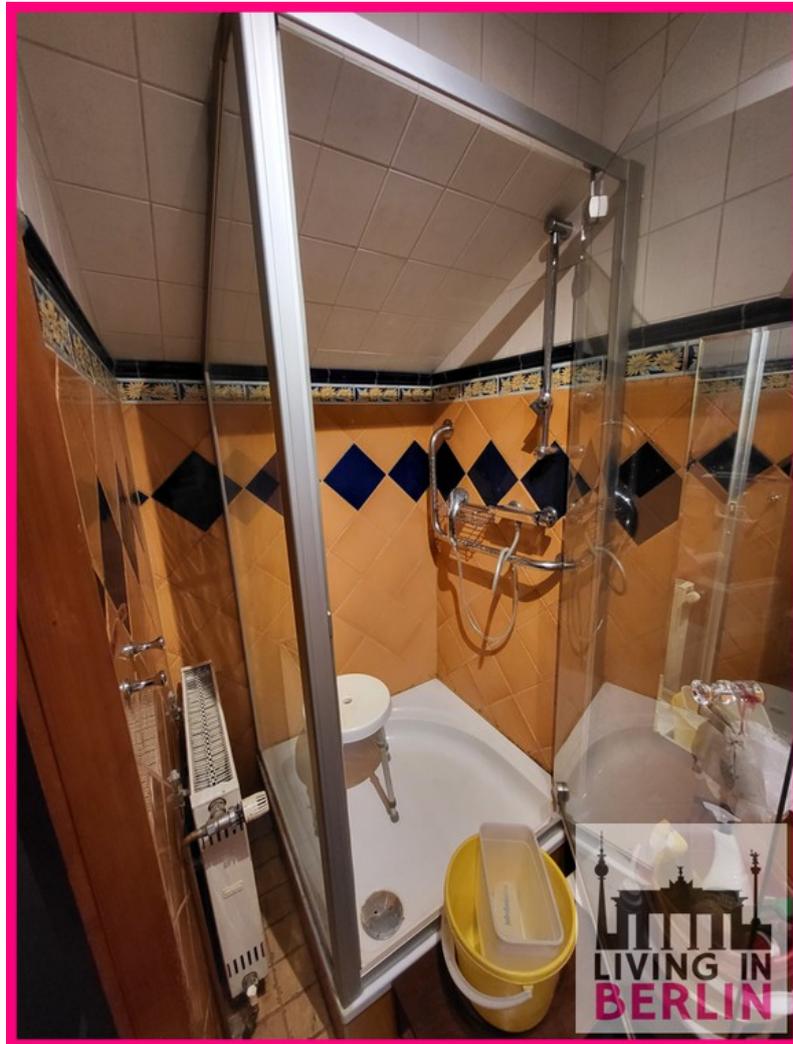


Schlafzimmer



Bad im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad im Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Diele - 7,84 m²
- 02 Bad - 3,33 m²
- 03 Zimmer - 8,20 m²
- 04 Wohnen - 29,75 m²
- 05 Veranda - 7,82 m²
- 06 Küche - 8,20 m²



Grundriss Erdgeschoss



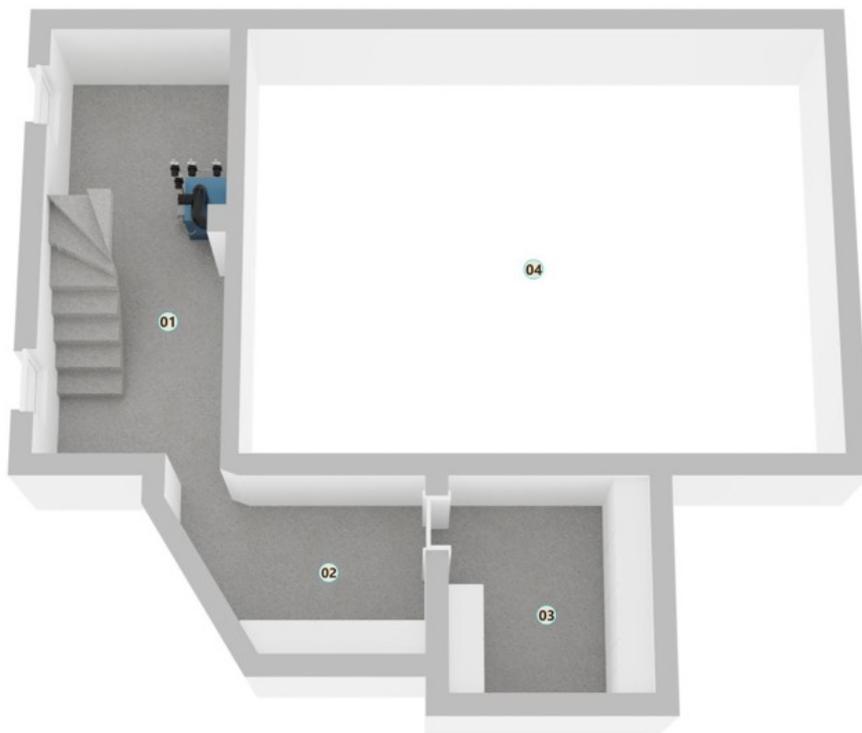
LEGENDE

- 01 Flur - 2,10 m²
- 02 Bad - 3,27 m²
- 03 Zimmer 1 - 7,54 m²
- 04 Zimmer 2 - 20,87 m²
- 05 Abstellraum - 1,11 m²
- 06 Zimmer 3 - 17,37 m²
- 07 Dachterrasse - 9,82 m²



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Keller 1/Heizung - 12,24 m²
- 02 Keller 2 - 5,92 m²
- 03 Keller 3 - 6,89 m²
- 04 nicht unterkellert



Grundriss Kellergeschoss