

Verkauft- Provisionsfrei!!

**Berlin-Mahlsdorf: EFH für Um- und Ausbau auf
687 m² Grundstück**



12623 Berlin / Mahlsdorf

Details

ImmoNr	BM26SS32	Außen-Provision	Ohne Käuferprovision
Objektart	Haus	Wohnfläche	120 m ²
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Zimmer	5
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	687 m ²

Baujahr	1930	wesentlicher	Gas
Zustand	Renovierungsbedürftig	Energieträger	
Energieausweis	Bedarfsausweis	Befeuerung	Gas
Endenergiebedarf	283,18 kWh/(m ² a)	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis gültig bis	15.03.2036	Balkon/Terrasse	Ja
Baujahr lt.	1930	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis		Verfügbar ab (Text)	sofort

Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1930 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 1975 durch einen Anbau erweitert. Die bauliche Ausführung vermittelt eine solide Grundsubstanz, die mit einer funktionalen und insgesamt großzügigen Raumaufteilung kombiniert ist.

Das Gebäude ist teilunterkellert; der Keller ist über eine innenliegende Treppe vom Flur des Erdgeschosses aus zugänglich und bietet zusätzliche Nutz- und Lagerflächen.

Das Erdgeschoss umfasst drei Zimmer, eine Küche sowie ein Duschbad. Ein besonderes Merkmal stellt die einräumige Diele dar, über die eines der Zimmer erschlossen wird. Diese Fläche eignet sich aufgrund ihrer Struktur und Lage innerhalb des Grundrisses insbesondere als Essbereich oder zentraler Aufenthaltsraum mit kommunikativem Charakter.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Die Raumaufteilung ermöglicht eine Nutzung als Familienwohnbereich oder alternativ als separater Rückzugsbereich. Darüber hinaus ist ein Dachboden vorhanden, der über eine Luke im Flur des Dachgeschosses erreichbar ist und zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Insgesamt zeichnet sich die Immobilie durch die Verbindung eines baujahrestypischen, historischen Erscheinungsbildes mit einer zweckmäßigen Grundrissgestaltung aus. Unter Berücksichtigung des Alters ergeben sich zugleich Potenziale für Modernisierung und individuelle Anpassung an zeitgemäße Wohnanforderungen.

Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich eine massiv errichtete Garage sowie ein Holzschuppen, die weitere Nutz- und Abstellflächen bereitstellen.

Lage

Die Immobilie steht auf einem 687 m² großen Grundstück und liegt in Berlin-Mahlsdorf, inmitten einer ausgedehnten Einfamilienhaussiedlung in unmittelbarer Nähe des östlichen Berliner Stadtrandes.

Die Fernverkehrsstraßen B1/B5 und A10 binden den Individualverkehr mit der Berliner Innenstadt und dem Brandenburger Umland an.

Eine Buslinie sowie die Straßenbahn verkehrt wenige Schritte vom Haus entfernt. Mehrere Supermärkte erreichen Sie fußläufig. Die Infrastruktur bietet Ihnen alles für den täglichen Bedarf, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Bildungseinrichtungen sowie Arztpraxen.

Ausstattung Beschreibung

Im Jahr 2010 wurde eine Gaszentralheizung installiert, wodurch eine grundlegende Erneuerung der Heiztechnik erfolgt ist. Die Fenster wurden bereits Mitte der 1990er-Jahre ausgetauscht und entsprechen damit einem älteren Modernisierungsstand.

Ungeachtet dieser Einzelmaßnahmen entspricht das Gebäude insgesamt nicht mehr heutigen technischen und energetischen Anforderungen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Baualters sowie der zeitlich zurückliegenden Modernisierungen ist von einem umfassenden Modernisierungsbedarf auszugehen.

Das Objekt ist daher als umfassendes Modernisierungsobjekt zu bewerten, bei dem sowohl energetische Maßnahmen (z. B. Dämmung, Fenstererneuerung, Heizungsoptimierung) als auch eine Anpassung der Innenausstattung und technischen Gebäudeausrüstung an aktuelle Standards erforderlich erscheinen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.03.2036.

Der errechnete Endenergiebedarf beträgt 283,18 kWh/(m²*a).

Erschließung: Strom, Stadtwasser, Erdgas, Kanalisation und Telefon liegen im Haus.

Das Haus wird durch eine Gaszentralheizung erwärmt.

Das Einfamilienhaus kann zeitnah übernommen werden.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meinem Auftraggeber übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Immobilien3.

Als Dipl. Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke; Mieten und Pachten (DIA), zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 stehe Ihnen beratend bei Ihrem Immobilienverkauf sowie für die Erstellung von gerichtsfesten Verkehrswertgutachten jederzeit zur Verfügung.

Ich suche dringend für meine vorgemerkten Kunden Eigentumswohnungen, Häuser und Grundstücke.

Bitte rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir eine Mail:

info@immobilien3.de

Mobil: 0172.6067890

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Ansicht



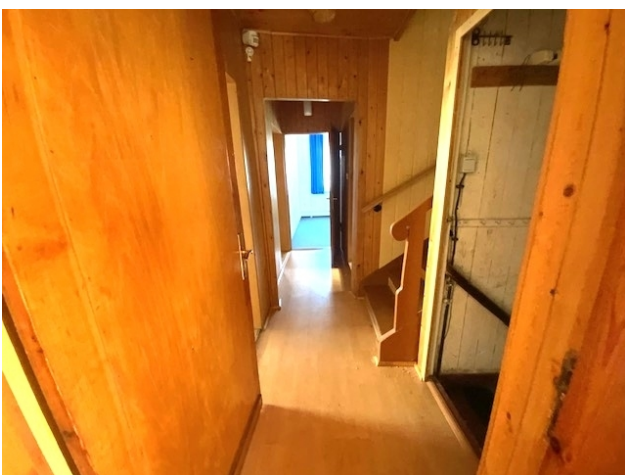
Garage



Eingangsbereich



EG - Zimmer 1



EG - Flur



EG - Küche



EG - Wohnzimmer



EG - Duschbad



DG - 1. Zimmer



DG - 2. Zimmer



DG - Wannenbad