

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Kein alltägliches Konzept - modernisiertes Einfamilienhaus in Mahlsdorf-Süd



Objekt-Nr. **OM-322935**

Einfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
IGG-Projekthaus GmbH

12623 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1933 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 534,00 m ² | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 150,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 60,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das solide, unterkellerte Bestandshaus aus den 1930iger Jahren bietet eine großzügige Unterkunft.

Ausbau- und Umarbeiten in den Jahren 1995 und 2022 haben zum guten Erhalt des Hauses beigetragen.

Mit unserer weiteren energetischen Sanierung schaffen wir ein für die Zukunft gewappnetes modernes Einfamilienhaus.

Sie erwerben im ersten Schritt das Haus. Und im zweiten Schritt erbringen wir folgende förderfähige Einzelmaßnahmen kurzfristig für Sie durch unsere Fachfirmen: 1. Dachdämmung, 2. isolierverglaste Kunststoffenster im Wintergarten, 3. Stromerzeugungsanlage mit Speicher (Photovoltaik), 4. Elektroanlage komplett erneuert, 5. neue Heizkörper. Einen Teil der Sanierungskosten können Sie durch staatliche Fördergelder wieder zurückholen.

Im Erdgeschoß des Bestandshauses stehen zwei Zimmer, davon könnte eins wieder geteilt und separiert werden, eine Küche und ein Gäste-WC zur Verfügung. Ein großzügiger beheizbarer Wintergarten erweitert hier die Wohnfläche zum Garten. Dem schließt sich eine überdachte Terrasse an.

In der Küche befindet sich eine praktische Einbauküche mit Elektroherd, Backofen, Mikrowelle u.a.

Im Obergschoß befinden sich zwei weitere geräumige Zimmer, die um ein Duschbad vervollständigt wurden.

Der teilbeheizte Keller offeriert zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss. Mit Haustechnikraum, Lagerraum sowie weiterer Freiraum für die Hobbygestaltung bietet er verschiedene Optionen.

Eine moderne Gaszentralheizung (Baujahr 2022) sorgt für angenehme Wärme. Diese kann auch künftig auf Wasserstoffbasis umgestellt werden.

Gerne führen wir für Sie, auf individuellem Wunsch, weitere Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten an diesem Objekt durch.

Ausstattung

- praktische Einbauküche
- 4-5 Zimmer
- Jahr 2022 im OG neues Duschbad
- Jahr 2022 Teppichbeläge neu
- Jahr 2022 gemalert
- Jahr 2022 Wärmerezeuger neu
- Kunststoffenster mit Rolläden (1995)
- Garage

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur die Anfragen beantworten, bei denen die vollständigen Kontaktdaten d.h. Telefon und Adresse angegeben sind.

Gerne können Sie uns auch telefonisch erreichen unter 030 26 10 32 40, von Montag bis Freitag jeweils 9 bis 16 Uhr, außer am Mittwoch.

Lage

Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf sind schon immer gesuchte Adressen. Besonders nachgefragt ist aber Mahlsdorf-Süd mit seiner gewachsenen Infrastruktur und seinem ländlichen Charakter.

Mit dem Hultschiner Damm ist eine direkte und schnelle Verbindung in Richtung Osten, d.h. nach Mahlsdorf, Lichtenberg, Marzahn und Richtung Süden, nach Köpenick gegeben. Durch die Tramlinien 62 und 63 hat man direkte Anbindungen zu den S-Bahnhöfen Mahlsdorf (S5) und Köpenick (S 3). Darüber hinaus bietet der Bus 108 eine direkte Verbindung zum Bahnhof Elsterwerdaer Platz U5 in Richtung Alexanderplatz.

Am Hultschiner Damm, der fußläufig erreichbar ist, haben sich neben zahlreichen Bestandsgebäuden auch viele neue Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser angesiedelt. Dazwischen findet man Supermärkte, kleine Geschäfte und zahlreiche Restaurants. So ist eine bunte Mischung urbanen Lebens gegeben, die durch soziale Einrichtungen noch weiter untersetzt ist.

Das Eckgrundstück liegt an einer ruhigen Anliegerstraße, der pflegeleichte Garten bietet

Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Bei dem Angebot handelt es sich um ein unmessenes Teilgrundstück eines größeren Grundstücksareals.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 337,30 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Terrassenansicht