



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

## 30'er Jahre Klassiker wartet auf Impulse



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBSOB2406	<b>Datum:</b>	07.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Ort:</b>	12623 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	370.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57%
---------------	--------------	-------------------	-------

## Energiepass:

---

<b>Befuerung:</b>	Gas
-------------------	-----

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Michael Grunow	<b>Straße:</b>	Weißenhöher Str. 64
<b>Ort:</b>	12683 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 030 510 666 28
<b>E-Mail:</b>	michael.grunow@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-berlin.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Wir offerieren Ihnen ein historisches Einfamilienhaus aus den 30´er Jahren. Viele Ausstattungsdetails warten darauf zu neuem Glanz erweckt zu werden.

Bei den Fenstern handelt es sich um Kastenfenster oder Einfachverglasungen mit geschichtlichem Hintergrund. Die Rahmen befinden sich in einen dem Baujahr entsprechenden guten Zustand.

Die Türen und Beschläge sind weitestgehend erhalten geblieben.

Auf den Böden sind Dielen verbaut worden. Im Erdgeschoss befinden sich 2 hintereinander befindliche Wohnräume, eine beheizte Veranda, die Küche und ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss, welches sie über eine massive Holzterrasse erreichen, erwarten Sie das kompakte Duschbad und weitere 3 Zimmer inkl. einer Abstellkammer.

Das Dach wurde nach einem Wasserschaden ca. 2000 erneuert.

Die Gasheizung der Fa. Buderus aus dem Jahr 1992 ist funktionstüchtig und verfügt über eine Leistung von 19kW.

Der Keller ist beräumt.

Auf dem hinteren Teil des Grundstückes ist der Bau einer Stadtvilla geplant. Die Zufahrt erfolgt über einen Weg auf der nördliche Seite des Hauses.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin.

## Lage:

---

Mahlsdorf gehört zum östlichen Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf und bildet mit den benachbarten Ortsteilen Biesdorf und Kaulsdorf das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet in Deutschland. Die hier angebotene Immobilie liegt in einem begehrten und ruhigen Wohngebiet von Mahlsdorf, das überwiegend von kleineren Stadtvillen, Reihen-, Doppel- sowie Einfamilienhäusern in offener Bauweise geprägt ist. Einerseits die beschauliche Wohnlage mit hohem Freizeit- und Erholungswert, andererseits die gute Verkehrsanbindung an die Berliner City und die Autobahn A10 machen das Wohnen in der Lage noch reizvoller. Die S-Bahnstationen Berlin-Mahlsdorf und der U-Bahnhof Hönow sind mit dem unweit fahrenden Bus 195,395 in wenigen Minuten erreichbar. Am Bahnhof Mahlsdorf hält neben der S-Bahn auch die Regionalbahn, wodurch Sie einen besonders schnellen Anschluss an die Berliner City haben. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig nur ca. 8 Minuten entfernt. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs bieten diverse Supermärkte in der näheren Umgebung sowie verschiedene Einkaufszentren, wie z.B. Helle-Mitte, der Kaufpark-Eiche oder das Köpenicker Forum, die mit dem Pkw und z.T. mit der Straßenbahn gut zu erreichen sind. Über die B1/5 ist der Berliner Ring ebenfalls schnell zu befahren.

## Ausstattung:

---

- Kastenfenster
- teilweise Einfachverglasung
- historische Beschläge
- Originaltüren
- einfaches Duschbad mit WC im OG
- WC im EG
- voll unterkellert

- Gasheizung von Buderus 19kW
- historische Radiatoren
- teilweise stehen zusätzlich noch dekorative Einzelöfen
- optional Grundstück mit bis zu 600 m<sup>2</sup> und Garage, Preis auf Anfrage
- 

## Sonstiges:

---

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre vollständigen Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

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-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung ihrer Immobilie an

## Bilder

---

Titelbild Mahlsdorf



Südansicht



Westansicht



Verranda



historischer Wohnbereich



Kellerraum



## Flächenangaben Florastr. 108

**Mit dem KfW-Programm zur Modernisierung können Sie einen Förderkredit für Kauf und Umbau erhalten. Eine Modernisierung wird empfohlen.**

Zimmerliste / ca. Raumgrößen:

EG ca.		OG ca.	
EG-Treppenraum	5 qm	Treppenraum	4 qm
Wintergartenzimmer 1	9,30 qm	Abstellraum	8 qm
Zimmer 2	15,55 qm	Flur	1 qm
Zimmer 3	15,10 qm	Bad	4 qm
WC	1,5 qm	Zimmer 4	8,7 qm
Küche	11,20 qm	Zimmer 5	17 qm
	ca. 58 qm	Zimmer 6	14,06 qm
			ca. 57 qm

Zimmer 2 und 3 können zu einem größeren Raum zusammengeführt werden.

Zuzüglich ca. 60 qm Kellerfläche.