



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Charmante kleine DHH in einzigartig grüner und zentraler Lage sucht neue liebevolle Familie!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2403	<b>Stand vom:</b>	27.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Ort:</b>	13053 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	455,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €	<b>Provision:</b> 5,7% (inkl. der gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
-------------------	--------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-04-22
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	H
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	325.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	030/25740481	<b>E-Mail:</b>	miriam.karre@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde 1932 massiv errichtet und um einen weiteren Anbau (Baujahr unbekannt) mit heutigem Esszimmer sowie dem Duschbad ergänzt. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und vollumfänglich nutzbar. Den Mittelpunkt der Immobilie stellt der Wohnbereich dar. Dieser verfügt über eine Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> und bietet mit Hilfe des vorhandenen Kamins eine entspannte, ruhige sowie warme Atmosphäre.

Einziehen und alles Stück für Stück instandsetzen, zu Beginn alle gewünschten Maßnahmen durchführen oder bei Bedarf ein völlig neues Zuhause konzipieren und bauen - Ihren Vorstellungen sowie Wünschen sind kaum Grenzen gesetzt.

## Lage:

---

Alt-Hohenschönhausen befindet sich im Berliner Bezirk Lichtenberg und wird im Nordwesten von Weißensee, im Nordosten von Hohenschönhausen, im Osten von Marzahn und im Süden von Fennpfuhl sowie Lichtenberg begrenzt. Alt-Hohenschönhausen ist ein wahrer Ort der Vielfalt, welcher Kontraste im Nordosten der Hauptstadt aufeinandertreffen lässt. Rund um den historischen Dorfkern vereinen sich historische Gebäude und Neubauten sowie Gewerbeareale und Wohngebiete - ein architektonisches Patchworkgebilde, welches neben Platten- und Siedlungsbauten auch das „Wannsee des Nordens“ mit Villen am See im Petto hat.

Innerhalb der Ortslage Sorgen der unweit entfernte Orankesee mit Strandbad, Restaurant und Café, der Obersee sowie der Faule See mit ihren umliegenden Grünanlagen für hochwertige Erholungsmöglichkeiten.

Außerdem verfügt der Ortsteil über das Sportforum Hohenschönhausen, welches Europas größtes Sport- und Trainingszentrum ist. Unter anderem beheimatet es 30 Sportvereine, den größten deutschen Olympiastützpunkt, die „Sportschule Werner Seelenbinder“ sowie das Institut für Sportwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin auf seinem ca. 55 Hektar großen Areal.

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts existierte die Ortslage kaum über die Grenzen des Dorfkerns hinaus. In der Gegend um die Hauptstraße findet sich daraus folgend auch heute noch ein Großteil der wichtigsten Einrichtungen, Ämter sowie Einkaufszentren wieder. Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie mehrere Supermärkte, Cafés und Restaurants sind innerhalb des Ortsteils aufzufinden. Seit einigen Jahren wird an dem Image der Region gearbeitet und Alt-Hohenschönhausen fit für die Zukunft gemacht. Im Zuge dessen wurden beispielsweise die Konrad-Wolf-Straße ausgebaut und viele der Altbauten saniert. Außerdem entstanden damit einhergehend drei neue Einkaufszentren, mehrere Grünflächen sowie Spielplätze, welche das Wohnen für Familien zunehmend attraktiver gestalten. Der Individualverkehr konzentriert sich in Alt-Hohenschönhausen vor allem im Ortskern - die Hauptstraße, Konrad-Wolf-Straße und Rhinstraße stellen hier die wichtigsten Verkehrswege dar. Mit dem PKW benötigt man zum Flughafen Schönefeld ca. 35 Minuten und zu den Autobahnen A10 und A114 ca. zwischen 15 und 20 Minuten. Darüber hinaus gibt es innerhalb der Ortslage verteilt fünf Straßenbahn- und zwei Buslinien, aber keinen direkten S- oder U-Bahn-Anschluss. Sehr nah befindet sich jedoch im Osten der S-Bahnhof Gehrenseestraße (S 75) - ohne umzusteigen erreicht man von hieraus in etwa 35 Minuten den Hauptbahnhof.

## Ausstattung:

---

Erdgeschoss

- Flur
- Duschbad
- Küche
- Esszimmer mit Terrassenzugang
- Wohnzimmer mit Kamin

Dachgeschoss (ausgebaut)

- weitere Fläche, zuvor als Schafzimmer genutzt

Kellergeschoss

- Wasch- und Trockenraum
- Wannenbad
- Werkstattraum
- weiterer Raum mit Nutzfläche

## Sonstiges:

---

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 Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

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

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

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Wohnbereich



Küche



Esszimmer mit Terrasse



Duschbad



Terrasse

