



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Doppelhaushälfte - Neubau in Massivbauweise - KfW55-Standard - bezugsfertig 2024



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBSOB2412	<b>Datum:</b>	27.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Ort:</b>	12623 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	327,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Erstbezug		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	582.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57%
---------------	--------------	-------------------	-------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-07-01
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2024
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befuerung:</b>	Luftwärmepumpe
<b>Primärer Energieträger:</b>	LUFTWP	<b>Endenergiebedarf:</b>	35.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## 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:

---

<b>Autobahn A:</b>	5 km	<b>Flughafen in :</b>	29 km
--------------------	------	-----------------------	-------

## Objektbeschreibung:

---

Wir offerieren Ihnen eine im Bau befindliche 6-Zimmer Doppelhaushälfte welches in Massivbauweise errichtet wird. Die Wohnfläche/Nutzfläche beträgt ca. 148m<sup>2</sup>.

Die vom Wohnbereich optional zu errichtende Terrasse verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 12m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft verfügt über 6 Zimmer, Flur, Küche, ein Duschbad im Erdgeschoss und ein Wannen- und Duschbad im ersten Obergeschoss. Die Küche im Erdgeschoss kann offen oder abgetrennt zum Wohnbereich gestaltet werden. Eine Einbauküche ist nicht in unserem Angebot enthalten.

Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss der Hausanschluss- und Wirtschaftsraum. Die Immobilie ist nicht unterkellert. Das Haus wird in KfW55-Standart errichtet, die Heizung erfolgt über eine Luft-Wärme-Pumpe.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 160m<sup>2</sup>.

Die Fertigstellung des im Bau befindlichen Hauses ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen.

## 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 Stadt villen, 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-Bahn h öfe Berlin-Mahlsdorf und Birkenstein sowie der U-Bahnhof H önow sind mit dem Rad 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. zwei 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 erreichbar.

## Ausstattung:

---

- Fliesen in den Bädern, HWR
- Lamintat- oder Parkettböden optional auf Anfrage
- Duschbad im Erdgeschoss
- ca. 32m<sup>2</sup> Wohnbereich mit 2 bodentiefen Fenstern, offene Küche
- ca. 12m<sup>2</sup> Süd-West Terrasse optional auf Anfrage
- Küche auch getrennt zum Wohnzimmer gestaltbar
- alle Fenster im EG mit elektrischen Raffstores.
- alle Fenster im OG & DG mit elektrischen Alurollläden
- Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum
- KfW55-Standart, Luft-Wärme Pumpe Vissmann
- 2,36m<sup>2</sup> Röhrenkollektoren zur Unterstützung der WW-Bereitung

- 2 Leerrohre für spätere Photovoltaik.
- Dusch- und Wannenbad im Obergeschoss
- 6 Zimmer, zusätzlicher Einbau von 2 Dachfenstern (98 x 140) mit E-Rollläden
- eine offene Holzterrasse verbindet die einzelnen Ebenen der Doppelhaushälfte
- ein Keller wurde nicht errichtet

## 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

---

15.05.2024



15.05.2024



15.05.2024



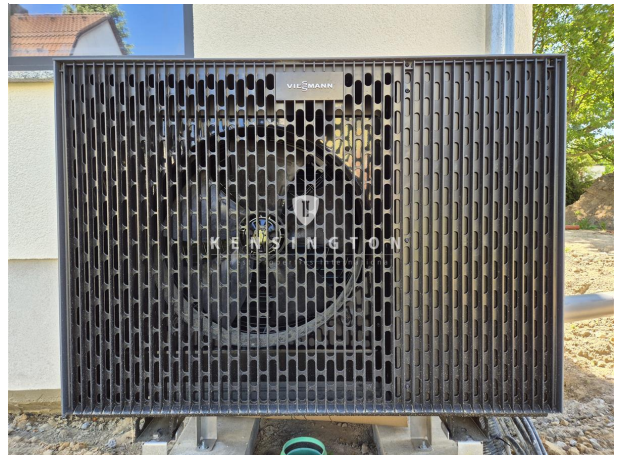
15.05.2024



15.05.2024



15.05.2024



DHH Bauphase Südwestlage 01/24



Ansicht DHH links



Ansicht DHH Gartenseite



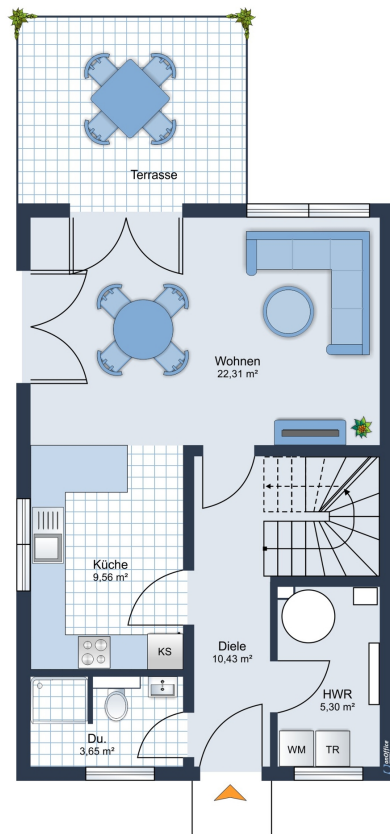
Ansicht DHH Eingang links



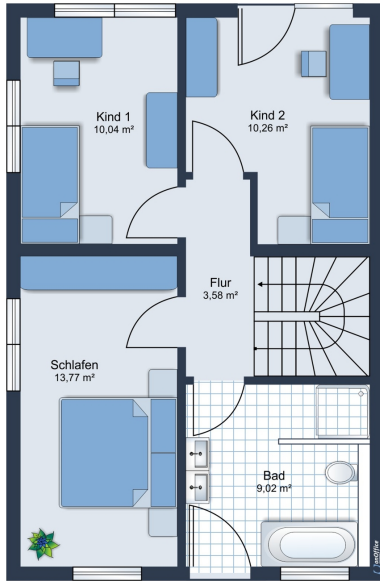
Seitenansicht DHH



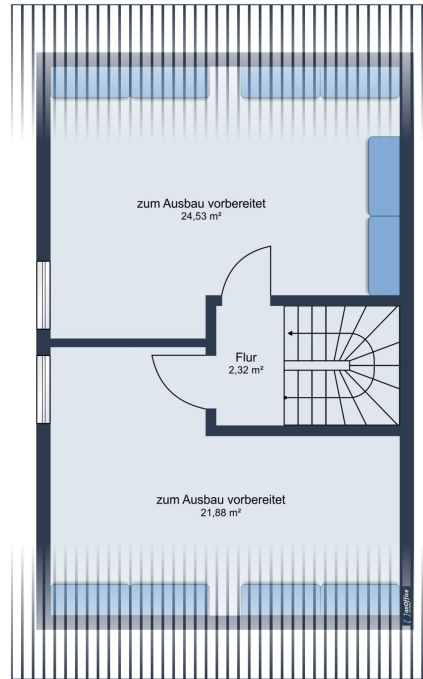
Erdgeschoss



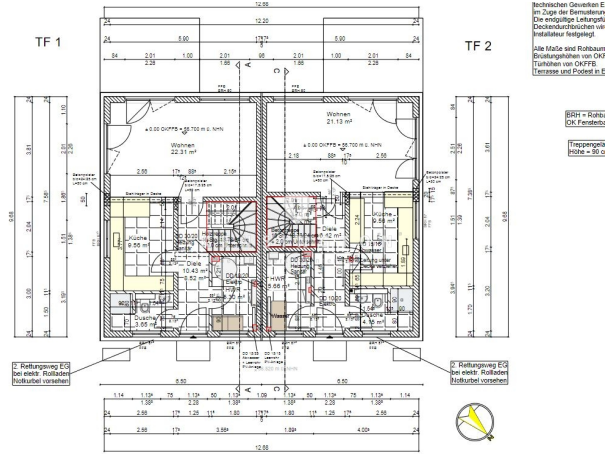
Obergeschoss



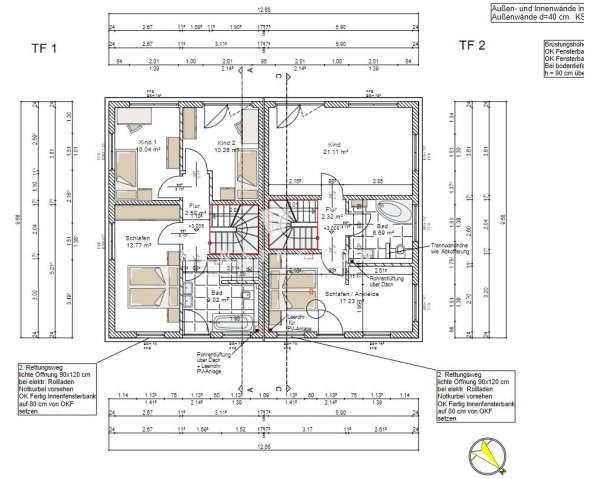
Dachgeschoss



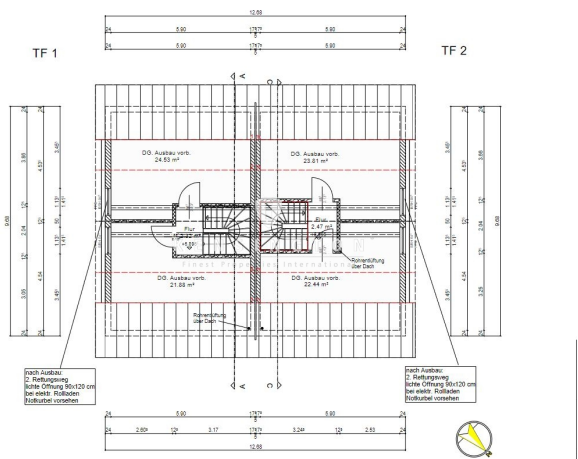
### Erdgeschoss Landsberger Str.85



### Obergeschoss Landsberger Str. 85



### Dachgeschoss Ausbau vorbereitet



### Doppelhaushälfte in Südwestlage



### Titelbild

