



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Attraktives RMH mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in ruhiger und gut erschlossener Umgebung



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2407	<b>Datum:</b>	18.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Ort:</b>	12683 Berlin / Biesdorf-Süd	<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	349.000,00 €	<b>Provision:</b>	6,57 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
---------------	--------------	-------------------	---

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-06-13
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	E
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	150.70 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:

---

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einem Erbbaurecht, auf dem sich ein charmantes Reihenmittelhaus zeigt. Das äußerst attraktive an einer Immobilie mit einem Erbbaurecht ist, dass man einen geringeren Preis für das Grundstück zahlt, als es normalerweise üblich ist. Dafür zahlt man an den Erbbaurechtsgeber quartalsweise einen Erbbauzins von 134,26 €. Somit gibt es hier also kleinere Anschaffungskosten und es bedarf somit einem niedrigeren Kredit und weniger zu zahlender Zinsen.

Das auf dem Grundstück errichtete Reihenmittelhaus verfügt über 2,5 Etagen sowie zusätzlich einem Kellergeschoss, weshalb es ein wahres Raumwunder mit viel Platz für die ganze Familie bietet. Herzstück des Hauses stellt der offene gehaltene Wohn- und Essbereich dar, wo sich die Familie zum Entspannen, Essen, Verweilen und das Verbringen gemeinsamer Zeit trifft. Hier erhält man zusätzlich Zugang zur Terrasse sowie dem Garten mit nordwestlicher Ausrichtung. Im Obergeschoss finden sich zwei Zimmer, welche auf Ihre individuelle Gestaltung warten und eine Etage darüber ein weiterer großzügiger Raum, welcher nur noch auf Ihre Ideen wartet. Das Kellergeschoss bietet mit weiteren zwei Räumen sowie einer Abstellkammer weiteren individuell nutzbare Fläche.

## Lage:

---

Biesdorf-Süd bezeichnet den südlichen Teil des Ortsteils Biesdorf, welcher sich im Berliner Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf befindet. Er ist beliebt für seine zentrale und verkehrsgünstige, gleichzeitig aber grüne Lage. Nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt liegen die Kaulsdorfer Badeseen sowie das Wuhletal, welche zum ausgiebigen Verweilen einladen. Weitere Möglichkeiten zur Entspannung bieten darüber hinaus das malerische Schloss Biesdorf mit seinem Schlossgarten, der Tierpark sowie die Gärten der Welt mit der einzigartigen Seilbahn auf den Kienberg.

Schulen und Kindergärten, diverse Arzt Häuser sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Direkt am Elterwerdaer Platz beispielsweise befindet sich ein Arzt Haus sowie das Biesdorf Center, welches unter anderem ein Einkaufszentrum, Apotheken sowie Supermärkte beherbergt. Der Wohnstandort Biesdorf-Süd hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt und wird durch die wachsende Infrastruktur immer beliebter.

Die U-Bahnstation Biesdorf Süd bietet eine direkte Verbindung zur Innenstadt – innerhalb von etwa 25 Minuten ist die Berliner City erreicht. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien komplettieren den öffentlichen Personennahverkehr vor Ort. Die Bundesstraßen B158 und B1 gewährleisten für PKWs eine Anbindung an die Autobahn A10 Berliner Ring sowie die Innenstadt.

## Ausstattung:

---

ERDGESCHOSS

- Flur

- offener Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang
- Küche
- Gäste WC

#### OBERGESCHOSS

- Flur
- 2 Zimmer
- Vollbad

#### DACHGESCHOSS

- großzügiger nutzbarer Raum

#### KELLERGESCHOSS

- Flur
- Kellerraum 1 mit Heizung
- Kellerraum 2
- Abstellraum

#### SONSTIGES

- 1 PKW-Stellplatz direkt vor der Haustür
- Erbbaurechtszins in Höhe von 134,26 € pro Quartal
- Erbbaurechtslaufzeit beträgt noch 69 Jahre
- nach Ablauf: weitere Verlängerung oder wenn der Erbbaurechtsgeber keine Verlängerung wünscht eine anteilige Auszahlung des Gemeinenwertes

#### Was ist ein Erbaurecht?

Umgangssprachlich wird es oft auch Erbpacht genannt, was zur Erklärung einfacher ist. Dieses Vorgehen bietet eine Alternative zum Grundstückskauf, der mittels Bodenrichtwert preislich in anderen Dimensionen liegt. Hier kauft man also das Grundstück nicht, sondern pachtet es für eine vertraglich vereinbarte Zeit (hier noch ca. 69 Jahre). Mit einem gesetzten Datum kann der Erbbauberechtigte (der Nutzer des Grundstücks) verlangen, dass der Vertrag sich verändert. Stimmt der Erbbaurechtsgeber (hier die Kirche) dem nicht zu, so muss für den Gemeinenwert (hier also der Wert des Gebäudes) eine "Ablöse" gezahlt werden, sodass der Erbbauberechtigte auch in diesem Fall nicht leer ausgeht.

Weiteres zu diesem Erbaurecht erhalten Sie im Exposé.

## 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



Gäste WC



Obergeschoss Flur



Dachgeschoss



Treppe

