



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - Mehrgenerationswohnen, Mehrfamilienhaus, Wohngemeinschaft



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_380	<b>Datum:</b>	27.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Ort:</b>	16230 Britz	<b>Wohnfläche:</b>	250,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	7,31 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	52,76 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	583,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	10,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>Freiplatz:</b>	0,00 €	<b>Garage:</b>	0,00 €
<b>Preis:</b>	350.000,00 €	<b>Provision:</b>	7,14% inkl. MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-09-15
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1908
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	225.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Sophie Kolander	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin / Pankow	<b>Telefon:</b>	+49 176 859 088 22
<b>E-Mail:</b>	sophie.kolander@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses vielseitige Anwesen in Britz bietet zahlreiche Möglichkeiten: Von der Nutzung als großzügiges Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationswohnprojekt mit zusätzlicher Einnahmequelle durch eine Einliegerwohnung bis hin zur Umwandlung in separate Mieteinheiten. Sie müssen kein großer Kapitalanleger sein, um hier einen nachhaltigen Deal erkennen zu können.

Das charmante Haus aus dem Jahr 1908 wurde in den 1970er Jahren großflächig ausgebaut und durch die ehemaligen Ställe erweitert. So konnte hier genügend zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden, um die gesamte Familie unterzubringen. Mehrgenerationswohnen war schon immer ein beliebtes Konzept. Die Möglichkeit, sich um die Großeltern kümmern zu können und dennoch genügend Platz zu haben, um die eigenen Kinder aufwachsen zu sehen, ist ein Luxus, den alle Generationen gemeinsam genießen.

Zusätzlich dazu gibt es einen Anbau mit einer weiteren Wohneinheit mit ca. ... m<sup>2</sup>, die als weitere Einnahmequelle genutzt werden kann. Durch die Nähe zum Bahnhof, mit Anschluss an den Regionalverkehr, und die naturbelassene Gegend ist Britz ein beliebter Wohnort, der sich auch für Vermietung nicht scheuen muss.

Das gesamte Anwesen bietet eine optimale Gelegenheit für Wohnen und Investition. Das Haus, sowie das gesamte Anwesen, bieten die Möglichkeit, es nach seinen eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Es stellt das perfekte Projekt dar, um langfristig den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen und sich einen modernen Rückzugsort im Grünen oder eine zukunftsbeständige Kapitalanlage zu schaffen.

## Lage:

---

Britz bei Eberswalde ist ein idyllischer Ort, der eine ideale Kombination aus guter Erreichbarkeit und erholsamer Natur bietet. Hier findet man lokale Geschäfte, gemütliche Cafés und kulturelle Einrichtungen, die das Herz jeder Familie, Naturfreunde und Geschäftsleute höher schlagen lassen. Britz und die umliegende Region bieten eine hohe Lebensqualität, umgeben von Natur und Ruhe. Diese malerische Ortschaft bietet ihren Bewohnern ein ruhiges und naturnahes Lebensumfeld, das von dichten Wäldern, grünen Wiesen und diversen Seen umgeben ist. Es ist der ideale Ort für all diejenigen, die Erholung und die Schönheit der Natur suchen.

Die Gegend ist von Wäldern, Seen und Wiesen geprägt, was zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Naturerlebnisse bietet. Hier findet man Ruhe und Erholung fernab vom Trubel der Stadt. Vor allem für Familien ist Britz eine attraktive Wahl. Die Gemeinde ist familienfreundlich und bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die grüne Umgebung ist ideal für Kinder, um sicher zu spielen und die Natur zu entdecken.

Es finden sich lokale Märkte, Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Im nahe gelegenen Eberswalde findet sich Zugang zu Einkaufszentren und Märkten, um eine breite Palette von Produkten und Dienstleistungen zu

genießen.

Die umliegenden Bundesstraßen und die A11 ermöglichen eine schnelle Fahrt nach Berlin oder auch Stettin sowie in andere Teile der Region. Der Bahnhof Britz ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet eine bequeme Zugverbindung Richtung Eberswalde, Bernau und nach Berlin. Der RE3 fährt mehrmals täglich bis in die Berliner Innenstadt.

Insgesamt ist Britz bei Eberswalde ein Ort, der die Vorzüge des Landlebens mit guter Erreichbarkeit kombiniert und sowohl für Berufstätige als auch für Familien eine attraktive und lebenswerte Umgebung bietet.

## Ausstattung:

---

### VORDERHAUS

- Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Zugang zu den Bädern
- Bad mit Dusche
- Taghelles Vollbad mit Wanne und Dusche
- zwei Küchen (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- 4 Schlafzimmer
- zwei große Wohnzimmer (Erdgeschoss und Obergeschoss)

### EINLIEGERWOHNUNG

- Eingangsbereich
- Vorgesehene Küchenniesche
- Wohnzimmer
- Taghelles Vollbad mit Dusche
- Großes Schlafzimmer

### AUSSENANLAGE

- Vorgarten mit Zaunanlage
- Automatisches Tor
- Gepflasterte Einfahrt und Innenhofbereich
- Zugang zum Keller
- Zugang zum Heiz- und Wäscheraum
- Garage mit elektrischem Tor
- Nebengelass mit Abstellfläche
- geschützter Garten mit Teich und Terrasse

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag 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. Die Käufercourtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt 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

Küche Erdgeschoss



Visualisierung Wohnzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Badezimmer



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Visualisierung Einliegerwohnung Erdgeschoss



Innenhof



Luftaufnahme Grundstück



## Garten



## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



## Hinweis Energieausweis

### DER ENERGIEAUSWEIS

Das Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, notwendige Kennwerte:

- Heizwärmebedarf (HWB)
- Primärenergiebedarf (PEB)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Gesamteffizienzindex (GEI)

Das wichtigste Kennwert darüber ist der Energieeffizienzklassen (EEK) der Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?  
Die Energieeffizienzklasse eines Hauses wird aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Kennwert werden die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, gemessen. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A+ bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.

Handelt es sich um ein Altbau oder einen Neubau, handelt. Bei einem Altbau zeigen die Energieklassen folgendes aus:

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch**	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche**
A+	unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)	weniger als 2 Euro
A	50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)	3 Euro
B	75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	5 Euro
C	100 bis unter 150 kWh/(m <sup>2</sup> a)	7 Euro
D	150 bis unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a)	9 Euro
E	200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	12 Euro
F	250 bis unter 300 kWh/(m <sup>2</sup> a)	15 Euro
G	300 bis unter 350 kWh/(m <sup>2</sup> a)	18 Euro
H	über 350 kWh/(m <sup>2</sup> a)	20 Euro und mehr

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses wird aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Kennwert werden die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, gemessen. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A+ bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.

Handelt es sich um ein Altbau oder einen Neubau, handelt. Bei einem Altbau zeigen die Energieklassen folgendes aus:

Klasse	Charakteristika
D	100 - 150 gut sanierte Altbauten
E	150 - 200 sanierte Altbauten
F	150 - 200 sanierte Altbauten
G	200 - 250 teilweise sanierte Altbauten

Unser Energie-Experte sagt:  
Der Altbau Altbau liegt durchschnittlich im Bereich F bis H. Im Altbau sind besonders die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fenster über der Heizung moderner hat eine Verbesserung zum E bis D sagt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kann ein Altbau.

## Foerderungsmoeglichkeiten

### STAATLICHE FÖRDERUNGEN

Wenn man diesen Weg gehen möchte, kann man sich Unterstützung durch einen Energieeffizienz-Sanierungsweg von Staat bekommt. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist neben der KfW das andere große Förderinstitut, das bundesweit Förderung anbietet.

Je nachdem, welche Sanierung man vornehmen möchte, unterscheiden sich die Förderungen. Außerdem lassen sich gewisse Bereiche kombinieren.

„Der erste Schritt ist die Beauftragung eines Energieexperten, der die Möglichkeiten und den Umfang der energetischen Sanierung bewertet und einen Sanierungspfad vorschlägt“, weiß unser Finanzierungsexperte Robert Herdizna.

Außerdem können Förderungen für Energieeffizienzmaßnahmen abgefragt und beantragt werden.

Worauf es dabei sonst noch ankommt und wie Sie finanzielle Vorteile erhalten Sie in der Finanzierungsberatung bei Robert Herdizna von der Firma poor homebank. Das kann begleitet die mit Experten und Erfahrung bei der Beantragung eines KfW-Darlehens oder anderer Fördermöglichkeiten.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (EEG), Sanierungen

BEG EM - Einzelne Sanierungsmaßnahmen	BEG WG - Sanierung zum Erlösüberschuss
BEG EM - Zuschuss	BEG WG - Kredit und Tilgungszuschuss
BAFA <a href="https://www.bafa.de/portal/bafa/bund.do">portal/bafa/bund.do</a>	KfW <a href="https://www.kfw.de/infocenter/kfw.do">infocenter/kfw.do</a>

**GUT SANIERT, GUT FINANZIERT.**

## Sanierungsmassnahmen

### SO WIRD IHR ZUHAUSE ENERGIEEFFIZIENTER

Wenn man sein Zuhause energieeffizient gestalten möchte, muss man Zeit und Geld investieren.

MAßNAHME	KOSTEN	AMORTISATIONZEIT
Austausch der Heizungsanlage	6.000 € - 25.000 €	8 - 15 Jahre
Dämmung der obersten Geschossdecke	1.000 € - 3.000 €	7 - 10 Jahre
Dämmung des Daches	2.000 € - 5.000 €	10 - 15 Jahre
Dämmung der Außenwände	30.000 € - 40.000 €	8 - 14 Jahre
Tausch von Fenstern und Türen	5.000 € - 10.000 €	8 - 11 Jahre
Erbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	4.000 € - 10.000 €	

Folgende Förderungen können bei Sanierungsmaßnahmen (teilweise) Fenster, Dach, Fassade oder Heizung:

1-Personen-Haushalt	ca. 90 € jährlich
2-Personen-Haushalt	ca. 100 € jährlich
3-Personen-Haushalt	ca. 120 € jährlich
4-Personen-Haushalt	ca. 150 € jährlich

Unser Energie-Experte sagt:  
Die Dämmung des Daches ist die wirtschaftlichste und sinnvollste Möglichkeit zur Energieeffizienz. Die Amortisationszeit kann je nach Dach und Dämmstärke bei nur 5 - 10 Jahren liegen.