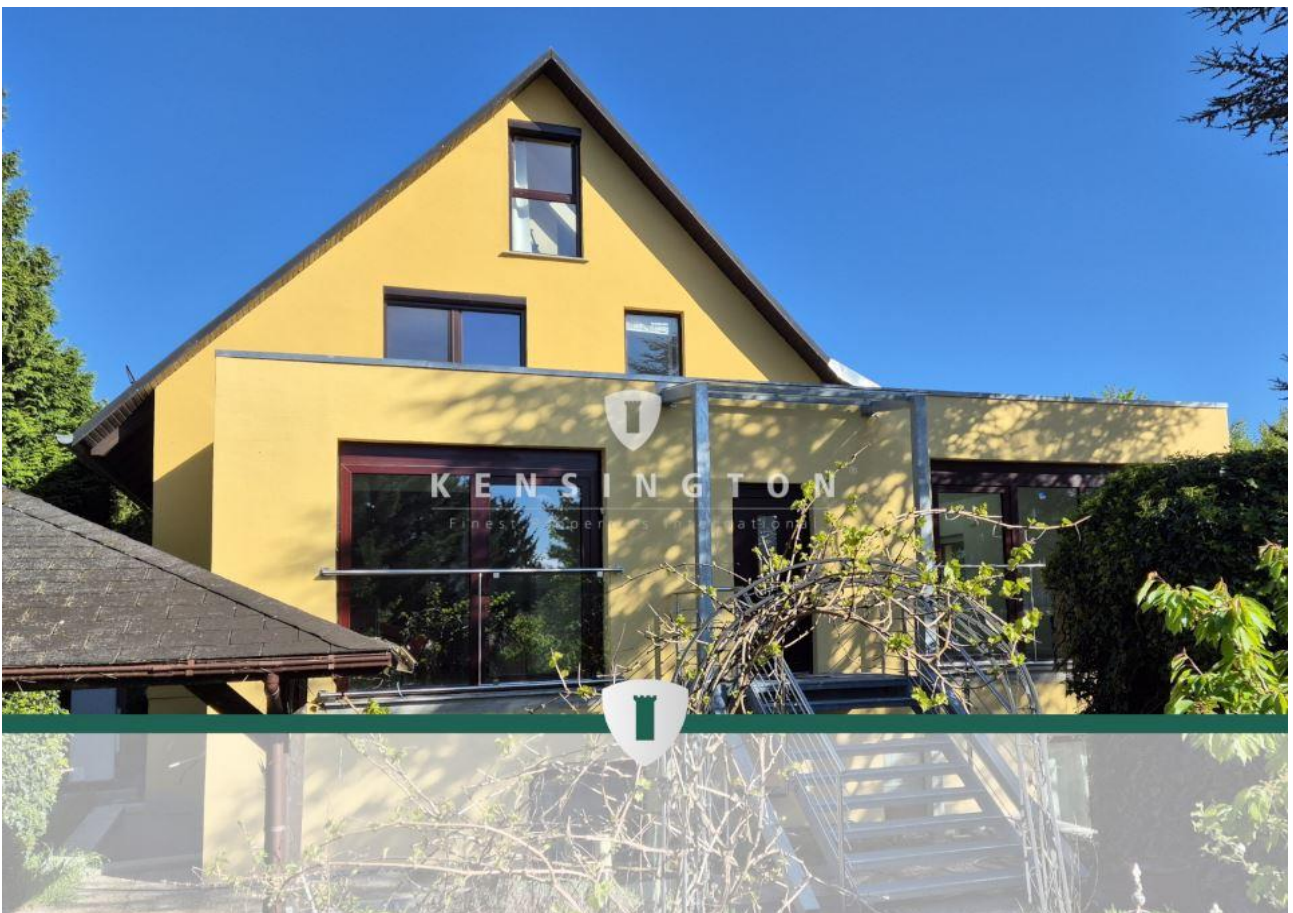




**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# Gewerbeeinheit mit 186m<sup>2</sup> und viel Nebengelass, 2 Garagen und großem Grundstück



## Allgemein:

---

|                             |                         |                            |                       |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | KensingtonKBSOB2411G    | <b>Datum:</b>              | 20.09.2024            |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Gewerbe                 | <b>Vermarktungsart:</b>    | Miete/Pacht           |
| <b>Objektart:</b>           | Haus                    | <b>Baujahr:</b>            | 1990                  |
| <b>Ort:</b>                 | 12683 Berlin            | <b>Wohnfläche:</b>         | 186,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>          | 86,00 m <sup>2</sup>    | <b>Vermietbare Fläche:</b> | 272,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche:</b>   | 1.652,00 m <sup>2</sup> | <b>Anzahl Zimmer:</b>      | 5,0                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 3,0                     | <b>Anzahl Badezimmer:</b>  | 2,0                   |
| <b>Anzahl sep. WC:</b>      | 2,0                     | <b>Anzahl Stellplätze:</b> | 2,0                   |
| <b>Zustand:</b>             | Gepflegt                |                            |                       |

## Preise:

---

|                             |            |                     |            |
|-----------------------------|------------|---------------------|------------|
| <b>Nettokaltmiete:</b>      | 2.400,00 € | <b>Nebenkosten:</b> | 490,00 €   |
| <b>Garage:</b>              | 0,00 €     | <b>Warmmiete:</b>   | 2,99 €     |
| <b>m<sup>2</sup>-Miete:</b> | 12,90 €    | <b>Kaution:</b>     | 7.200,00 € |
| <b>Provision:</b>           | 2,38fach   |                     |            |

## Energiepass:

---

|                                  |                             |                                |            |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | BEDARF                      | <b>Gültig bis:</b>             | 2034-04-23 |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014                        | <b>Baujahr Heizung:</b>        | 2023       |
| <b>Befeurung:</b>                | Gas, Luftwärmepumpe         | <b>Primärer Energieträger:</b> | LUFTWP     |
| <b>Endenergiebedarf:</b>         | 37.15 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:

---

## Objektbeschreibung:

---

Gerne offerieren wir Ihnen eine besondere Mietgelegenheit zwischen dem Biesdorfer Baggersee und dem S-Bahnhof Biesdorf-Süd.

Das voll unterkellerte Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss, z.Z. vermietet, wurde 1990 errichtet und im Jahr 2022 und 2023 umfangreich erweitert und umgebaut. Dabei haben die Eigentümer eine neu installierte Kombination aus Wärmepumpe, Solaranlage mit 3,8 kW-Speicher und eine neue Gasheizung mit 1000 l-Speicher für die Heizung und Warmwasser-Versorgung gewählt.

Einige Restarbeiten an der Fassade und der Kellertreppe des neu errichteten Anbaus werden noch zeitnah erledigt.

Im Untergeschoss befinden sich die Räume mit der Heizungstechnik, ein Duschbad mit WC, eine Sauna.

Über den Eingangsbereich betreten Sie den Flur und den in U-Forma angelegten Wohnbereich mit anschließender Küche und 2 weitere, vielfältig nutzbare Zimmer. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss ein modernisiertes Duschbad inkl. WC vor.

Über eine rustikale Holzterrasse geht es ins Dachgeschoss mit weiteren 2 Schlafzimmer, davon eines mit einem großen Einbauschränk und einem Dusch- und Wannenbad.

Der Spitzboden ist ebenso ausgebaut und kann dank eines Klimaaggregats z.B. als Spielzimmer, Gästegalerie oder Arbeitsraum genutzt werden.

Auf dem sehr großen Grundstück befinden sich ein eigener Kinderspielplatz und 4 Garagen von denen 2 mitvermietet werden.

Im Untergeschoss befindet sich eine bereits vermietete Einliegerwohnung mit eigenem Zugang.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen eine Besichtigung, rufen Sie uns an!

## Lage:

---

Das Haus befindet sich in attraktiver Wohnlage im Berliner Bezirk Biesdorf.

Biesdorf bildet mit den benachbarten Ortsteilen Mahlsdorf und Kaulsdorf das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet in Deutschland.

Die hier angebotene Immobilie hat optimale Verkehrsanbindungen zur Berliner Innenstadt.

Der U-Bahnhof „Biesdorf-süd“ ist gut fußläufig erreichbar. Mit Fahrrad erreicht man in 5 min den S-Bahnhof „S Biesdorf“.

In kurzer Distanz stehen Ihnen Supermärkte, Apotheken und Bäckereien zur Verfügung.

Verschiedene Einkaufszentren wie z.b.: Biesdorf Center, Helle Mitte und Kaufpark Eiche sind mit Pkw oder den öffentlichen gut erreichbar.

Biesdorf bietet mit Kitas und Schulen ein gutes Bildung- und Betreuungsangebot.

Die nächste Kita finden Sie in 2,6km Entfernung. Die Grundschule am Fuchsberg ist 2,6km von der angebotenen Immobilie entfernt. In 1,6km Entfernung finden Sie zudem noch ein Gymnasium.

Die angebotene Immobilie liegt nur 4,9km vom größten Tierparks Europa entfernt.

## Ausstattung:

---

- Flur und Eingangsbereich mit Einbauschränk und Garderobe
- Zwischenflur mit Zugang zum Untergeschoss
  
- Fußbodenheizung Erdgeschoss/ Anbau
- Einbauküche
- teilweise bodentiefe Fenster im Anbau mit Zugang zum Garten
- modernes Duschbad im EG
- ca. 48 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich
- Arbeitszimmer im EG
- Holztreppe zum Dachgeschoss
- Kamin im Wohnbereich
- Anbau mit Dachfenstern
  
- Wannen- und Duschbad im DG
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
  
- Spitzboden als Gästezimmer nutzbar
- Klimaautomat
  
- Sauna, Dusche im UG
- Gästewohnung im Untergeschoss ist vermietet
- Wärmepumpe
- Solaranlage mit 18kw-Speicher
- 500 ltr. WW-Speicher
- Gasheizung
  
- großzügiger Garten
- 2 Garagen werden mitvermietet

## 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

---

Gartenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Wärmepumpe und Klimaaggregat





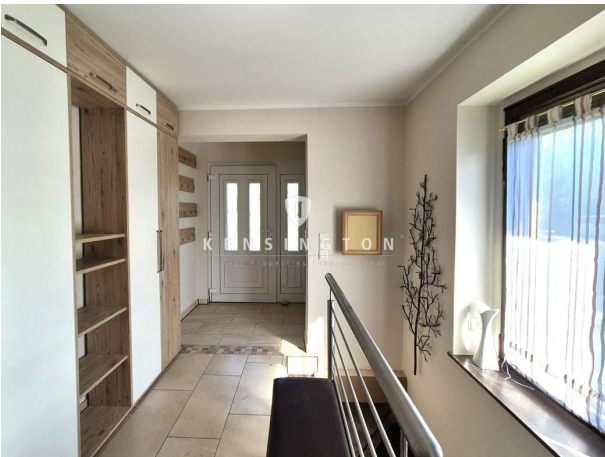
Küche



Eingangsflur



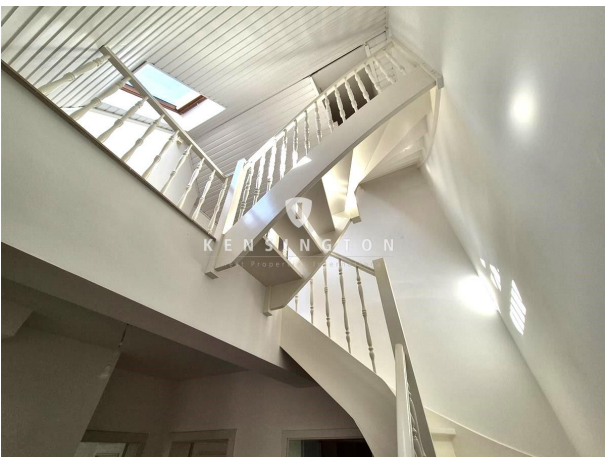
Zwischenflur



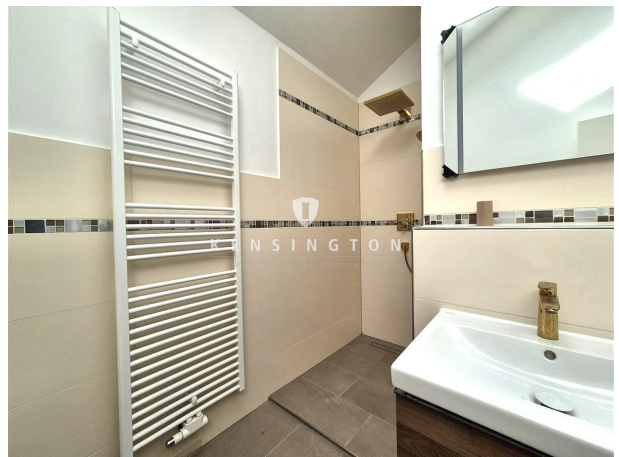
Flur im EG



Treppe ins OG und Spitzboden



Duschbad im EG





Wohnbereich Gartenblick



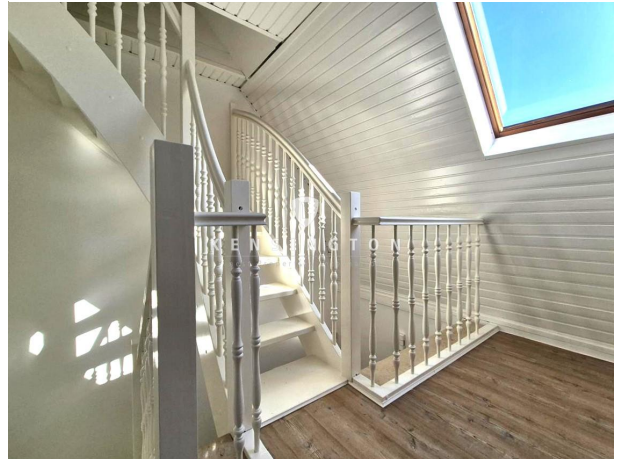
Kamin im Wohnbereich rechts



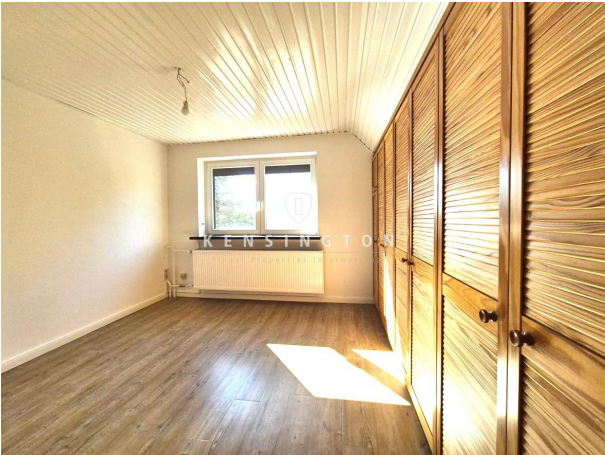
Blick in den Garten



Flur im OG



Schlafen OG mit Einbauschränken



Wannen- und Duschbad im Obergeschoss



Gartenblick vom OG mit Solaranlage



Gartenblick

