

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in berlin

### Mehrgenerationshaus / Aufteilungsobjekt oder als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-431968

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.400.000 €**

13467 berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Gesamtfläche	111,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	630,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Energieträger	Öl	Anzahl Einheiten	6

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gelegenheit im Berliner Norden: Ein vollständiges Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten auf einem 900 m<sup>2</sup> Grundstück – konzipiert als Mehrgenerationshaus für 2–3 Generationen. Vier Einheiten stehen aktuell leer, was dem Erwerber maximale Gestaltungsfreiheit gibt. Die erteilte Baugenehmigung für Dachausbau, Pultdachgauben und energetische Sanierung schafft zusätzliche 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Mehrfamilienhaus mit Leerstand - Kapitalanlage oder Aufteilungsprojekt

Die Gesamtfläche nach Modernisierung wird 741 m<sup>2</sup> mit 630 m<sup>2</sup> Wohnfläche .

Die IST Wohnfläche beträgt 480 m<sup>2</sup> und Ist- Gesamtfläche 613 m<sup>2</sup>

Es sind 6 Wohnungen und 3 Garagen

Es liegt ein Angebot für umfassende Modernisierung für 630 TEUR vor.

## Sonstiges

KEINE MAKLER. Jegliche gewerbliche Akquise untersagt (§ 7 UWG).

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Herzen von Hermsdorf, einem vielseitigen und gut etablierten Bezirk,

der sowohl urbane Annehmlichkeiten als auch grüne Rückzugsorte bietet. Die Lage zeichnet sich durch eine

hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität aus, was sie für diverse Zielgruppen attraktiv macht.

Verkehrsanbindung

■ U-Bahn: Die U-Bahnstationen Rathaus Reinickendorf (U8) und Alt-Tegel (U6) sind in wenigen Minuten erreichbar

und bieten schnelle Verbindungen in die Berliner Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

■ Bus: Mehrere Buslinien (z.B. 124, 133, 220) verkehren in unmittelbarer Nähe und ergänzen das Angebot

des U-Bahn-Netzes.

■ Individualverkehr: Die Nähe zur Stadtautobahn A111 gewährleistet eine schnelle Anbindung an das

überregionale Straßennetz. Auch das Berliner Stadtzentrum ist mit dem Auto zügig zu erreichen.

Infrastruktur und Umgebung

■ Einkaufsmöglichkeiten: Zahlreiche Supermärkte (z.B. Edeka, Rewe, Lidl), Drogerien und Fachgeschäfte für

den täglichen Bedarf befinden sich in der Umgebung. Die Hallen am Borsigturm bieten zusätzliche Einkaufsund

Dienstleistungsangebote.

■ Bildung und Betreuung: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind fußläufig oder in

kurzer Fahrzeit erreichbar.

■ Gesundheit: Ärzte, Apotheken und Kliniken in der näheren Umgebung sichern eine umfassende

medizinische Versorgung.

■ Freizeit und Erholung: Tegeler See, grüne Oasen und weitere Freizeitangebote in Reinickendorf sind gut

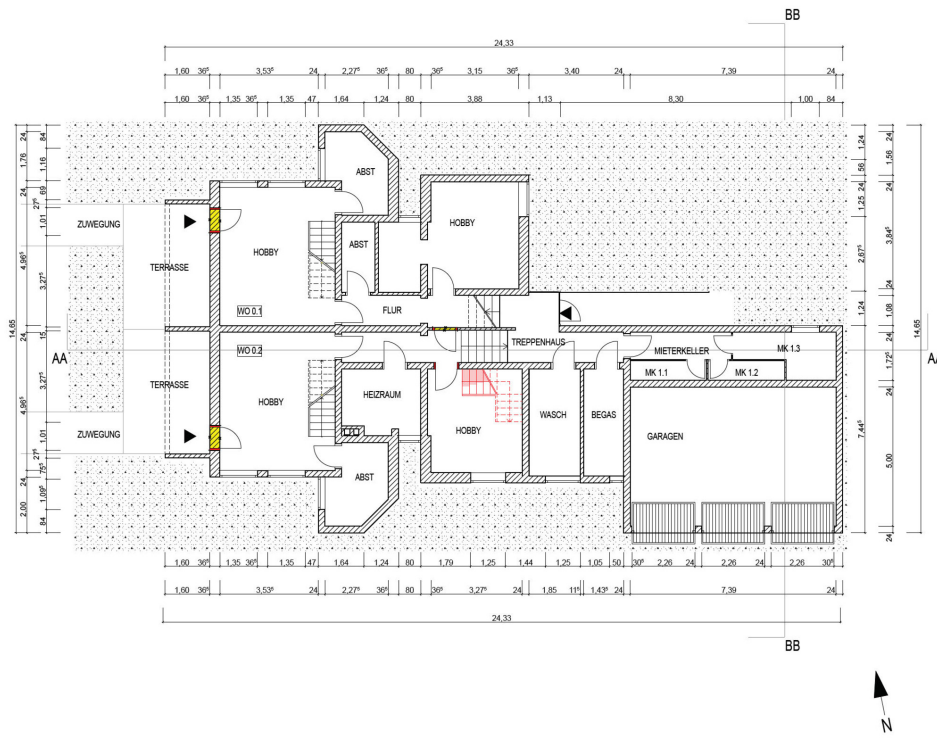
erreichbar.

■ Gastronomie: Vielfältige Cafés, Restaurants und Imbisse bieten ein breites kulinarisches Angebot.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

# Exposé - Grundrisse



**Objekt:** Kurfürstenstraße 48, 13467 Berlin  
**Blattgröße:** 420\*297 A3  
**Datum:** 27.04.2025

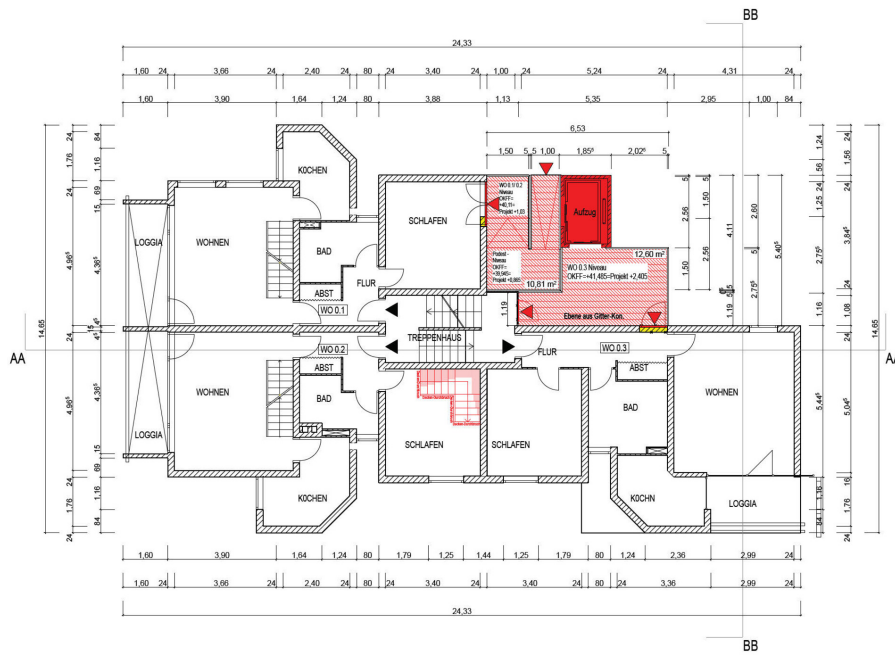
**Bauantrag:** Bestands-Ergänzungen, Dachausbau und Dachgauben-Planung

**Architekt:** Dipl.-Ing. Architekt  
 Alaa Sakka  
 Blunckstr. 12, 13437 Berlin  
 alaa\_sakka@outlook.com  
 0049 (0)152 12 8642 93

**Plan-Nr und Plan-inhalt:** PL\_01  
**Grundriss UG**

**Legende:**  
**Abriss:** [Yellow dashed line]  
**Neubau (geplant):** [Red solid line]

# Exposé - Grundrisse



Objekt: **Kurfürstenstraße 48, 13467 Berlin** M 1:100 Blattgröße: 420\*297 A3 Datum: 27.04.2025

Bauantrag: Bestands-Ergänzungen, Dachausbau und Dachgauben-Planung

Architekt: Dipl.-Ing. Architekt  
Alaa Sakka  
Blunckstr. 12, 13437 Berlin  
alaa\_sakka@outlook.com  
0049 (0)152 12 8642 93

Plan-Nr und Plan-Inhalt:  
PL\_02  
Grundriss EG

Legende:  
Abriss:  
Neubau (geplant):



# Exposé - Grundrisse



Objekt: Kurfürstenstraße 48, 13467 Berlin M 1:100 Blattgröße: 420\*297 A3 Datum: 27.04.2025

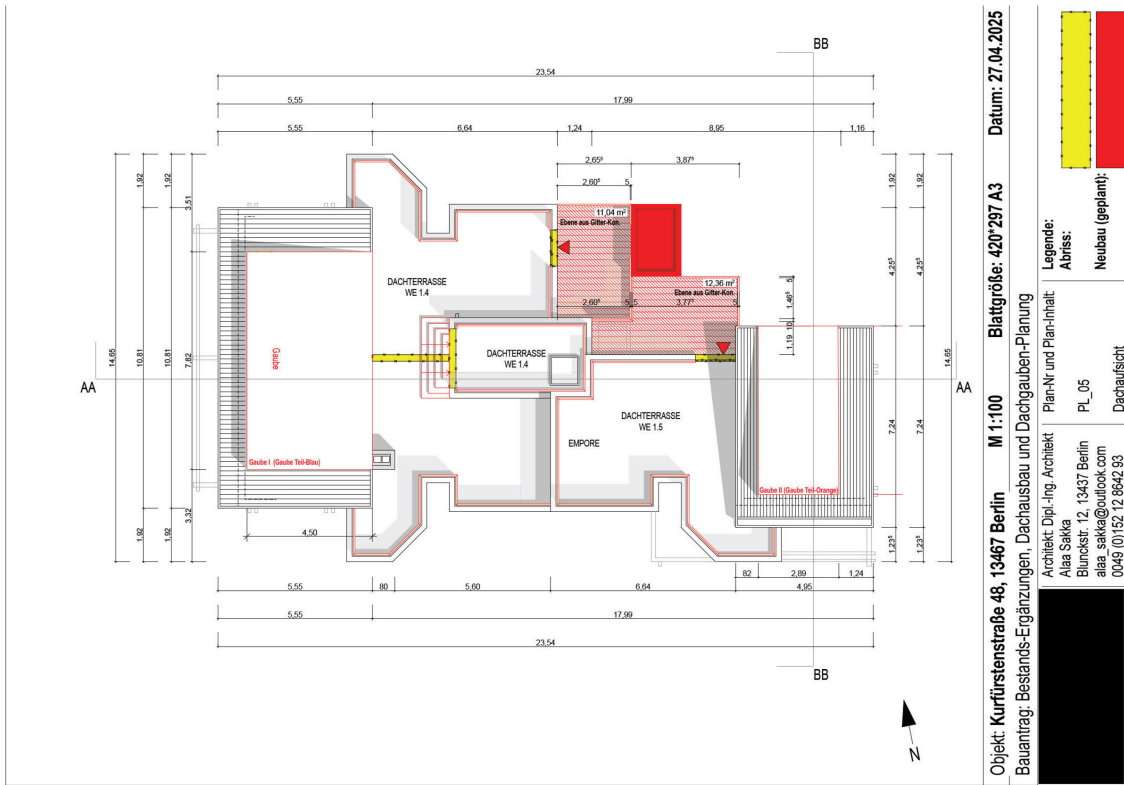
Bauantrag: Bestands-Ergänzungen, Dachausbau und Dachgauben-Planung

Architekt: Dipl.-Ing. Architekt Alaa Sakka Blunckstr. 12, 13437 Berlin alaa_sakka@outlook.com 0049 (0)152 12 8642 93	Plan-Nr und Plan-Inhalt: PL_03	Legende: Abriss: Neubau (geplant):
--	-----------------------------------	--

Grundriss 1.OG



# Exposé - Grundrisse

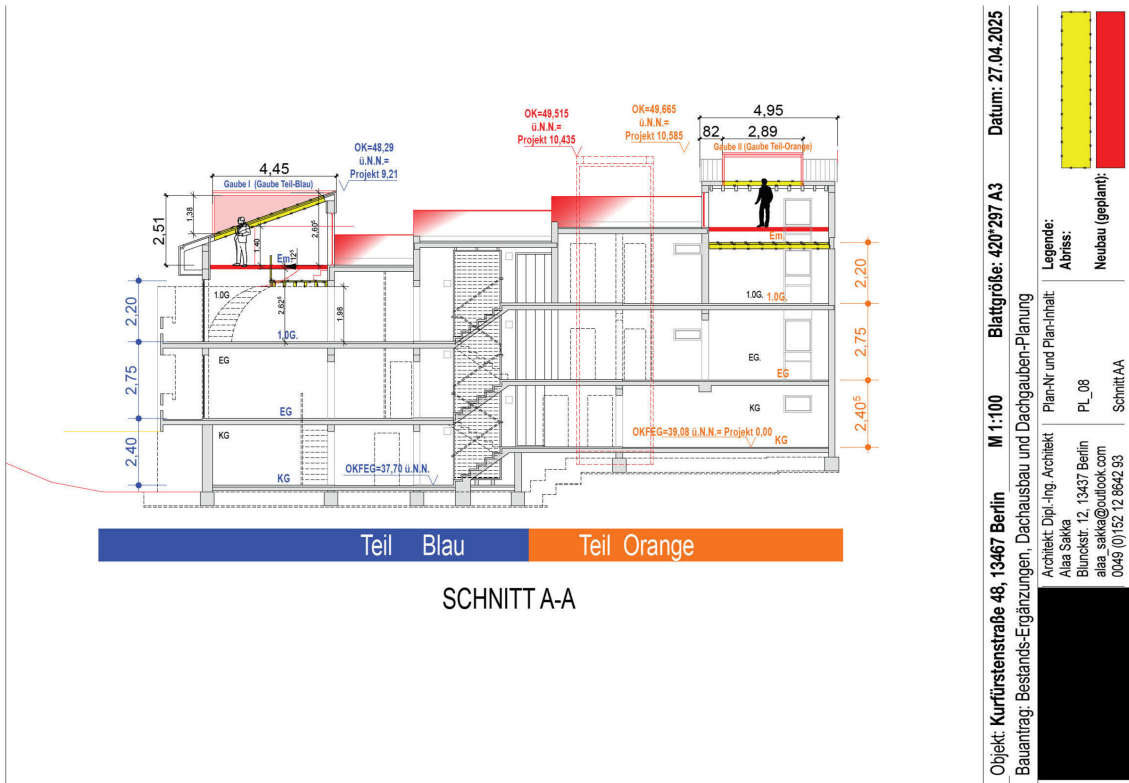


Objekt: **Kurfürstenstraße 48, 13467 Berlin** M 1:100 Blattgröße: 420\*297 A3 Datum: 27.04.2025

Bauantrag: Bestands-Ergänzungen, Dachausbau und Dachgauben-Planung

Architekt: Dipl.-Ing. Architekt Alaa Sakka Blunckstr. 12, 13437 Berlin alaa_sakka@outlook.com 0049 (0)152 12 8642 93	Plan-Nr und Plan-Inhalt: PL_05 Dachaufsicht	Legende: Abriss: Neubau (geplant):
--	---	--

# Exposé - Grundrisse



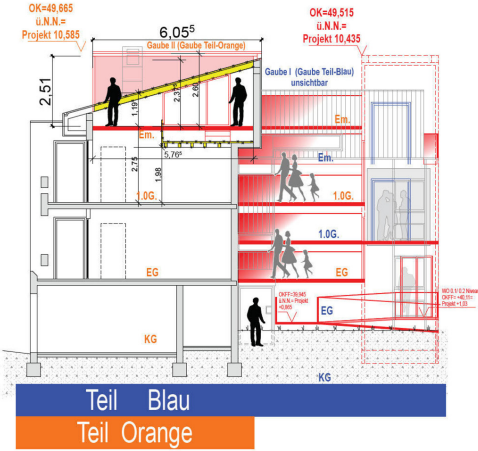
Objekt: **Kurfürstenstraße 48, 13467 Berlin** | M 1:100 | Blattgröße: 420\*297 A3 | Datum: 27.04.2025

Bauantrag: Bestands-Ergänzungen, Dachausbau und Dachgauben-Planung

Architekt: Dipl.-Ing. Architekt  
 Alaa Sakka  
 Blunckstr. 12, 13437 Berlin  
 alaa\_sakka@outlook.com  
 0049 (0)152 12 8642 93

Plan-Nr und Plan-Inhalt:  
 PL\_08  
 Schnitt-AA

# Exposé - Grundrisse



SCHNITT B-B

Objekt: <b>Kurfürstenstraße 48, 13467 Berlin</b>	M 1:100	Blattgröße: 420*297 A3	Datum: 27.04.2025
Bauantrag: Bestands-Ergänzungen, Dachausbau und Dachgauben-Planung			
Architekt: Dipl.-Ing. Architekt Alaa Sakka Blunckstr. 12, 13437 Berlin alaa_sakka@outlook.com 0049 (0)152 12 8642 93	Plan-Nr und Plan-Inhalt: PL_09	Legende: Abriß: Neubau (geplant):	
[Redacted]		Schnitt BB	