Berlin / Mahlsdorf

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – viel Raum für Ihre Wohnideen

Objektnummer: 25306008

KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 170 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 804 m²

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25306008
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	164.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.02.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

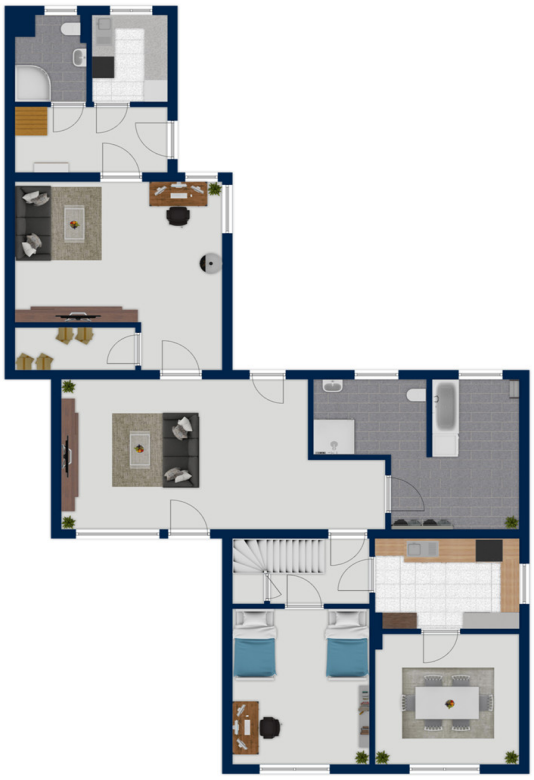
Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Einfamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung wurde im Jahr 1938 in solider Massivbauweise errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Eine umfassende Modernisierung im Jahr 2015 bringt das Haus auf einen zeitgemäßen Standard und macht es zu einer attraktiven Wohnlösung für Familien mit Anspruch an Großzügigkeit und Flexibilität.

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 804 m² und bietet mit rund 170 m² Wohnfläche reichlich Platz zur individuellen Entfaltung. Insgesamt stehen fünf vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume eignen. Zwei moderne Bäder sorgen für Komfort im Alltag.

Im Erdgeschoss wurden hochwertige 3-fach-verglaste Fenster verbaut, die hervorragende Dämmwerte und ein angenehmes Wohnklima gewährleisten. Eine effiziente Zentralheizung sorgt auch in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme. Besonders hervorzuheben ist die integrierte Einliegerwohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob für Angehörige, als Homeoffice oder zur Vermietung.

Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein – ideal für Kinder, Hobbygärtner oder gemütliche Stunden im Freien. Ein Carport schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen und ermöglicht einen komfortablen Zugang zum Haus.

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten, ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar – ein perfekter Wohnort für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

Dieses Haus verbindet den Charme eines klassischen Altbaus mit dem Komfort moderner Ausstattung und bietet viel Raum für persönliche Wohnträume. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, attraktiver Lage und flexibler Nutzungsmöglichkeit macht dieses Objekt zu einer lohnenden Investition in die Zukunft.

Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Das Haus ist bezugsbereit und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung zu bewohnen
ca. 804 m² Grundstück
ca. 170 m² Wohnfläche
5 Zimmer
2 Bäder
3 fach Verglasung im Erdgeschoss
Massivbauweise
Carport

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Alles zum Standort

Geografie:
Das Grundstück liegt präsent eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Mahlsdorf. Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Kaulsdorf und Biesdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland.
Aktuell hat Mahlsdorf ca. 30.000 Einwohner.

Lage / Verkehr:
Die Bus- und Tramhaltestelle liegen jeweils fußläufig, ca. 800 m entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an die S-Bahnstation Mahlsdorf . Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. in 30 Minuten das Berliner Zentrum. In 15 Minuten gelangen Sie auf die A10 und haben hiermit Verbindungen in alle Richtungen.

Infrastruktur:
Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.
Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es auch fußläufig. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

Freizeit / Sport / Natur:
Mahlsdorf hat viel Grün um sich herum. Die Kaulsdorfer Seen sind in unmittelbarer Nähe, nur ca. 300 m entfernt. Ein Naturschutzgebiet grenzt unmittelbar an. Auch der Wuhle Wanderweg ist zu Fuß und mit dem Rad gut zu erreichen. Östlich von Mahlsdorf trifft man schnell auf Wälder im benachbarten Brandenburg. Auch die Nähe zum Wassergebiet in Köpenick ist attraktiv und in nur 10 Min. mit dem Auto erreichbar.
Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen oder klettern in Europas größtem Indoor Kletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Auch das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf lädt zum Verweilen ein.

Wirtschaft:
Größte Arbeitgeber in und um Mahlsdorf ist die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 164.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25306008 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com