

Berlin / Mahlsdorf

## \*\*Ein Haus zum Verlieben\*\* – Charmantes Einfamilienhaus mit Wohlfühlcharakter

Objektnummer: 25306004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 435 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25306004 - 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: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25306004
Wohnfläche	ca. 83,9 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2002

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002



Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Verkauf | Finanzierung | Bewertung  
- Wir machen alles für Sie möglich

VON POLL Immobilien Marzahn-Hellersdorf

030/89 62 90 90 | marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Shop Berlin - Marzahn-Hellersdorf | Hönower Straße 66 | 12623 Berlin



Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

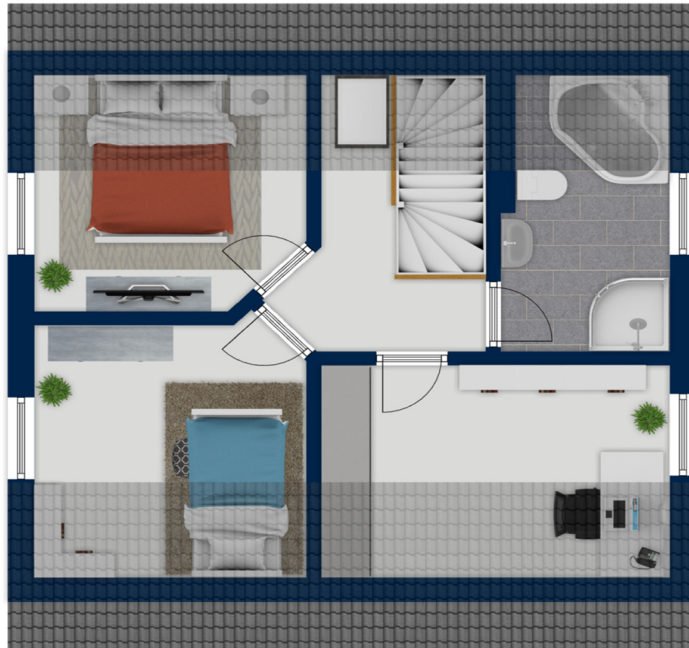


Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

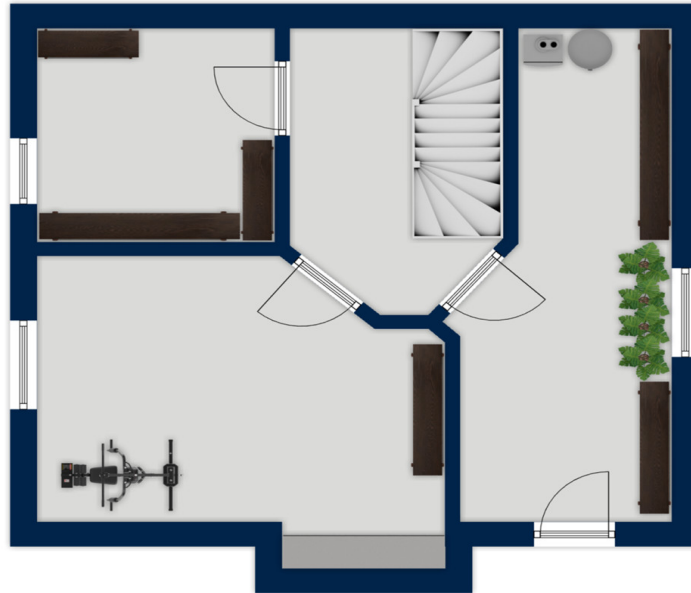
## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Ein erster Eindruck

**\*\*Einladendes Einfamilienhaus in guter Lage mit moderner Ausstattung\*\*** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gut gepflegten Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002, welches zuletzt im Jahr 2022 modernisiert wurde. Das Gebäude besticht durch eine harmonische Kombination aus ansprechender Architektur und modernen Annehmlichkeiten. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 435 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine gesamt Wohn und Nutzfläche von ca. 164 m<sup>2</sup>, die auf zwei Etagen plus Kellergeschoss verteilt ist. Das Erdgeschoss des Hauses öffnet sich mit einem geräumigen Wohnzimmer, das ausreichend Platz für gemütliche Zusammenkünfte bietet. Die angrenzende, moderne Einbauküche aus dem Jahr 2017 lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Ein praktischer Essbereich rundet diesen offen gestalteten Bereich ab und schafft eine angenehme Atmosphäre zum Verweilen. Die großen Fenster im gesamten Haus sind mit einem effektiven Sonnenschutz ausgestattet, der für ein ausgewogenes Raumklima sorgt. Im oberen Stockwerk befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer, die Rückzugsorte für die ganze Familie bieten. Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über zeitgemäße Armaturen und eine großzügige Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Ein zusätzlicher Pluspunkt dieser Immobilie ist der komplett ausgebaute Keller, der Ihnen wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet oder als Hobbyraum genutzt werden kann. Er ist ebenso mit einer „weißen Wanne“ versehen, welche einen zusätzlich erhöhten Feuchtigkeitsschutz bietet. Die Immobilie ist mit einer effizienten Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss ausgestattet, die in allen Räumen für behagliche Wärme sorgt. Diese Heizungsart trägt nicht nur zu einem erhöhten Wohnkomfort bei, sondern ist auch besonders energieeffizient. Der Außenbereich des Grundstücks ist liebevoll gestaltet. Eine automatisierte Bewässerungsanlage hält den Garten stets gepflegt und üppig grün, ohne dass Sie viel Mühe aufwenden müssen. Der Garten bietet ausreichend Platz für spielende Kinder, Grillabende auf der ca. 25 m<sup>2</sup> großen Terrasse oder einfach zum Entspannen in der Sonne. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus genau das richtige Maß an Komfort und Funktionalität in einer ansprechenden Umgebung. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich ein umfassendes Bild von den Qualitäten dieser Immobilie zu machen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Ausstattung und Details

Moderne Einbauküche (2017)  
Voll unterkellert  
Sonnenschutz an vielen Fenstern  
Bewässerungsanlage  
weiße Wanne  
Fussbodenheizung im Erdgeschoss

Objektnummer: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Alles zum Standort

**Geografie:** Das Grundstück liegt beschaulich 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 S-Bahn im Tarifgebiet AB ist zu Fuß in 10 Minuten oder mit dem Bus erreichbar. Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 15 Minuten auf der A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

**Infrastruktur:** Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut 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 und der Wuhle Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten 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 15 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: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 69.88 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 Berlin – Marzahn-Hellersdorf

E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)