

Berlin / Mahlsdorf

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

CODE DU BIEN: 25306004



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

PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 435 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306004
Surface habitable	ca. 83,9 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2002

Prix d'achat	525.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	69.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.02.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

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

CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Plans d'étage

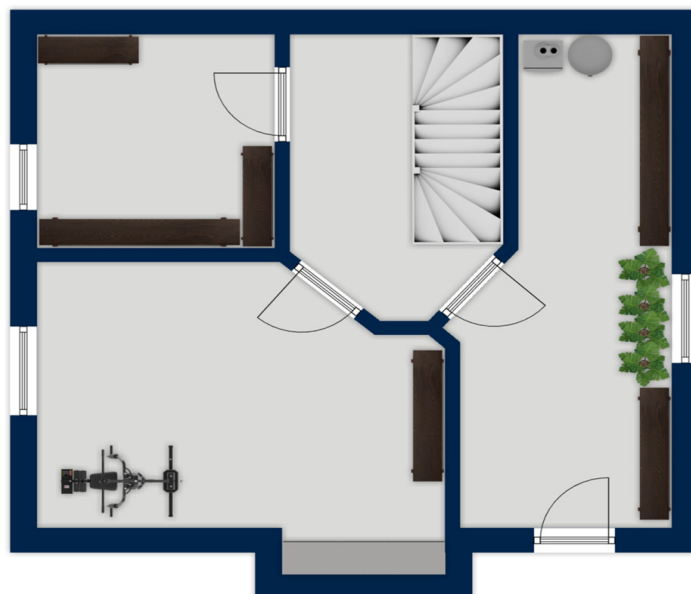


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Une première impression

**\*\*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.

CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Tout sur l'emplacement

**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.

CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)