

Berlin / Mahlsdorf

# Idyllisches Zuhause: charmantes Einfamilienhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Mahlsdorf

Objektnummer: 24306004



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

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 845 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24306004	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1978	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	12.03.2034
Befuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	225.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Die Immobilie

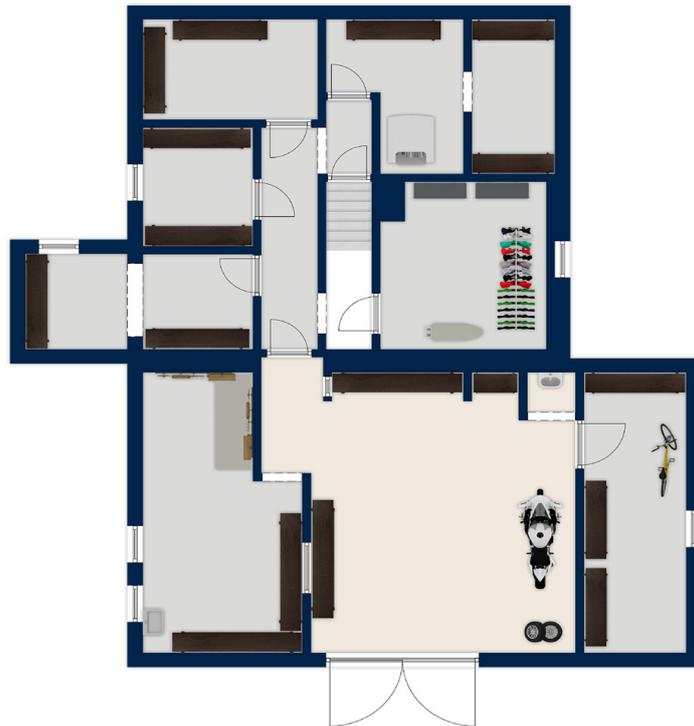


Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Grundrisse



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: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Ein erster Eindruck

In einer idyllischen Lage, eingebettet in das ruhige und dennoch zentrale Gebiet von Mahlsdorf Nord, präsentiert sich dieses bezaubernde Einfamilienhaus als wahre Oase der Entspannung. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ca. 845 m<sup>2</sup> und beherbergt einen äußerst gepflegten, sonnenverwöhnten Garten. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, auf drei Zimmer verteilt, bietet das Haus eine behagliche Atmosphäre für gemütliches Wohnen. Beim Betreten durch den Windfang eröffnet sich der Blick auf den gut durchdachten Grundriss, der vom Flur aus den Zugang zu allen Räumlichkeiten des Hauses ermöglicht. Das Highlight dieses Anwesens bildet zweifellos das großzügige Wohnzimmer, welches nahtlos mit dem Esszimmer integriert ist. Eine imposante Fensterfront flutet den Raum nicht nur mit reichlich Tageslicht, sondern schafft auch den Übergang zur herrlichen Terrasse. Hier erlebt man das perfekte Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich, ideal für gesellige Stunden und entspannte Momente. Zwei weitere Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und komplettieren den Wohnkomfort. Die Küche, ausgestattet mit einer dem Haus zeitgemäßen Einbauküche, lädt zu kulinarischen Meisterwerken ein. Das Badezimmer mit Dusche und Fenster sorgt für eine ansprechende Wohlfühlatmosphäre. Im Kellergeschoss stehen mindestens vier Räume zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und großzügigen Stauraum garantieren. Ein eigener Raum für die Waschmaschine erleichtert den Haushaltsalltag. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und bietet maximalen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Die Fantasie kennt im Kellergeschoss keine Grenzen – ob Sie eine Wellnessoase gestalten oder Fitnessräume einrichten möchten, ist Ihren individuellen Vorstellungen frei überlassen, denn für genügend Platz ist gesorgt. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Wohnkomfort und Lebensqualität Hand in Hand gehen.

Objektnummer: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Ausstattung und Details

- Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Kellergeschoss mit Garagenzugang

Objektnummer: 24306004 - 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 7 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: 24306004 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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

Objektnummer: 24306004 - 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)