

Berlin

# Ihr Luxus-Refugium: Moderne 3-Zimmer-EG-Wohnung mit Privatgarten

Objektnummer: 25306047



MIETPREIS: 2.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

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

Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25306047                           |
| Wohnfläche   | ca. 104,59 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer       | 3                                  |
| Schlafzimmer | 2                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 2019                               |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 100<br>EUR (Miete) |

|             |                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| Mietpreis   | 2.100 EUR                                                       |
| Nebenkosten | 400 EUR                                                         |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                              |
| Bauweise    | Massiv                                                          |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

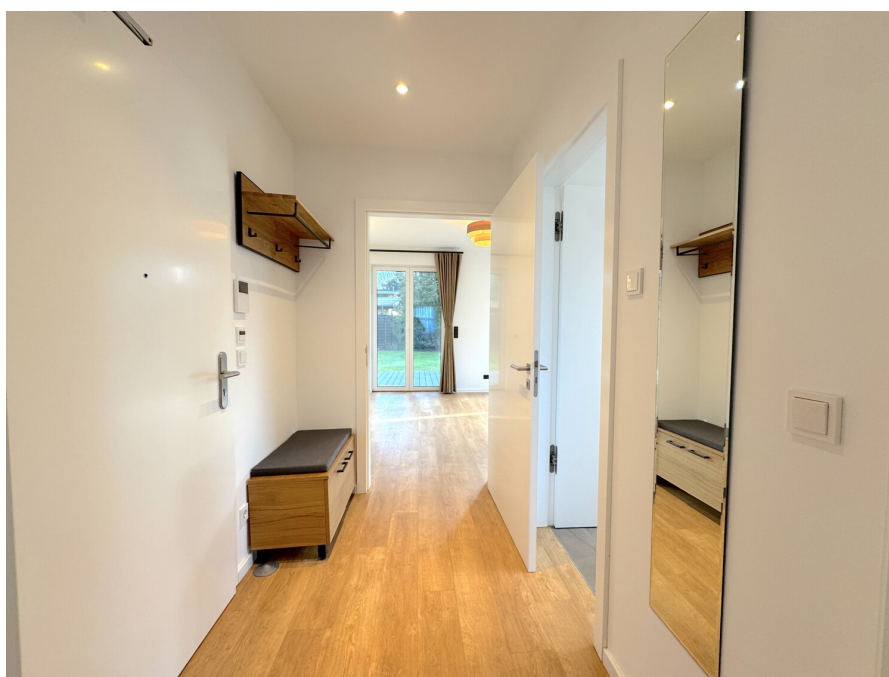
Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergiebedarf            | 41.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.01.2030       | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuernng                 | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2019          |

Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



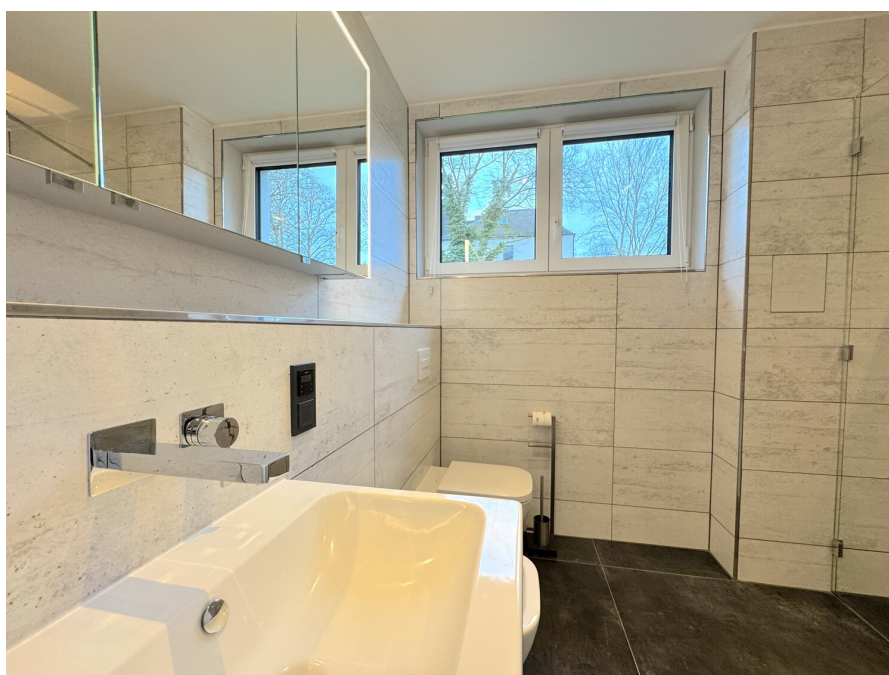
Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



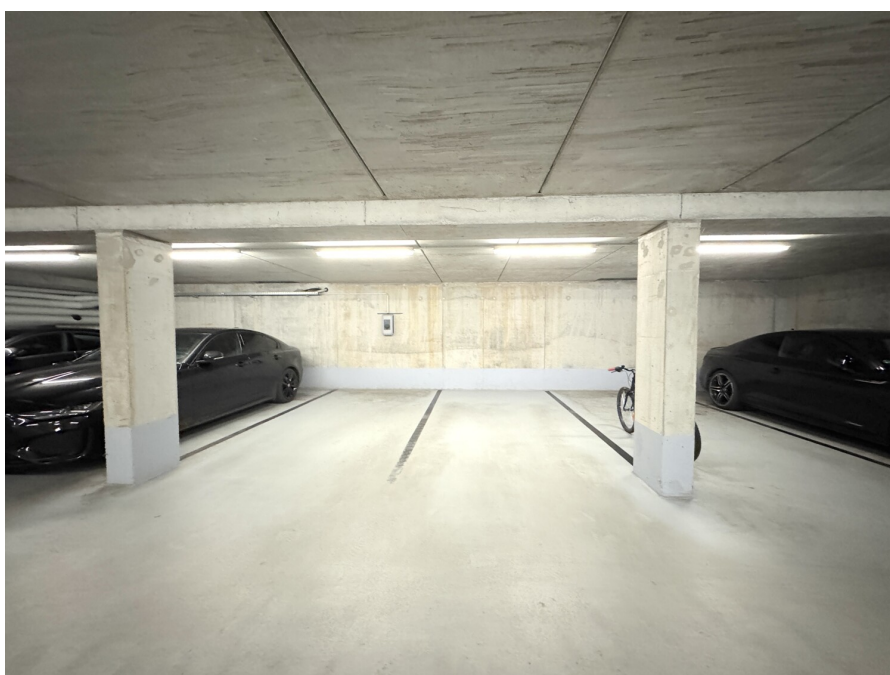
Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



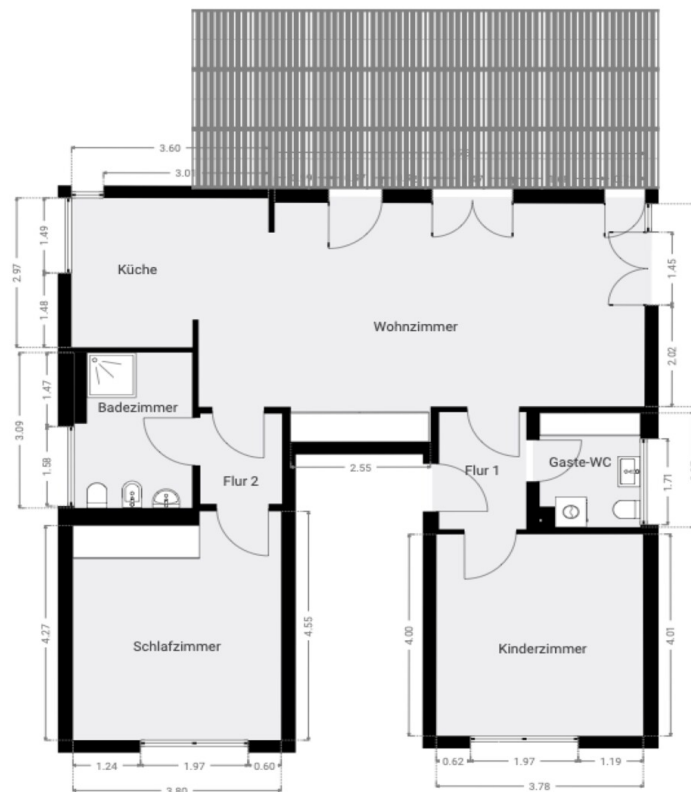
Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Grundrisse



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: 25306047 - 12623 Berlin

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen, lichtdurchfluteten Erdgeschosswohnung, die Komfort, Ruhe und familienfreundliches Wohnen perfekt vereint. Eingebettet in eine beschauliche Ein- und Zweifamilienhaus-Siedlung in Mahlsdorf-Nord, liegt diese besondere Mietwohnung im hinteren Teil eines gepflegten Grundstücks. Die Lage garantiert maximale Privatsphäre, wohltuende Ruhe und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das urbane Leben.

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 2019, einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus und erstreckt sich über großzügige 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf modernes Wohnen, durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattung legen.

Bereits der großzügige Flur empfängt Sie mit angenehmer Offenheit. Der praktische Garderobenbereich schafft nicht nur Ordnung, sondern vermittelt direkt beim Eintreten ein harmonisches Wohngefühl.

Links vom Eingang befindet sich das lichte Kinderzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> – optimal geschnitten, sodass Bett, Schreibtisch, Kleiderschrank und eine gemütliche Spielecke ihren Platz finden. Ein Raum, in dem sich jedes Kind wohlfühlt und frei entfalten kann. Geradezu erreichen Sie das Tageslicht-Gäste-WC, das mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight dieses Raumes ist der boden- bis deckenhohe Einbauschrankschrank, der enormen Stauraum für Haushaltsmittel, Textilien oder Vorräte bietet – ein echter Zugewinn für den Alltag.

Der Mittelpunkt dieses Wohntraums ist das beeindruckende 31 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Essbereich und 9 m<sup>2</sup> offener Küche. Ein Raum, der mit seiner Weite, der gelungenen Raumaufteilung und seiner warmen Atmosphäre sofort begeistert.

Die bodentiefen Fenster schenken nicht nur ein außergewöhnliches Maß an Tageslicht, sondern eröffnen einen herrlichen Blick in den 300 m<sup>2</sup> großen, eigenen Garten – ein Paradies für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien. Hier gehen Innen- und Außenraum harmonisch ineinander über.

Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen:

- viel Stauraum
  - Induktionskochfeld
  - hochwertige Spülmaschine
  - großer Küchenschrank
  - innovative Non-Touch-Dunstabzugshaube
- Perfekt für alle, die Genuss, Stil und Funktionalität schätzen.

Über einen kleinen separaten Flur gelangen Sie in das ca. 16 m<sup>2</sup> große Elternschlafzimmer, das neben seiner angenehmen Größe einen maßangefertigten Kleiderschrank integriert – ein stilvolles und gleichzeitig platzsparendes Möbelstück. Das modern geflieste Badezimmer überzeugt mit hoher Qualität und Ästhetik:

- großzügige Dusche
  - Bidet
  - separate Handtuchheizung
  - hochwertige Armaturen
- Ein Raum zum Wohlfühlen und Entspannen.

Diese Wohnung besticht durch hochwertige technische und bauliche Details:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Außenrollläden für Komfort und Sicherheit
- Dreifach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein Gartengeräteschuppen
- ein Kellerraum
- ein Tiefgaragenstellplatz

Diese Erdgeschosswohnung ist mehr als nur eine Mietwohnung – sie ist ein privates Refugium mit luxuriösem Wohnkomfort, modernster Ausstattung und einer Lage, die Familienidylle und Stadtnähe perfekt kombiniert. Ein Zuhause, das Ruhe ausstrahlt und gleichzeitig Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Ein echtes Wohnjuwel in Mahlsdorf-Nord – bereit, Ihren Alltag zu bereichern.

Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Tageslicht-Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und raumhoher Einbauschränke
- Essbereich mit einem integrierten Einbauschränke
- ca. 31 m<sup>2</sup> große Terrasse
- ca. 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Geräteschuppen im Garten
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrollläden
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- keine Katzenhaltung
- Nichtraucher

Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Berliner Ortsteil Mahlsdorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem naturnahen Charakter, der gleichzeitig eine sehr gute Verbindung ins Berliner Stadtzentrum ermöglicht. Besonders attraktiv ist die Verkehrsanbindung: Der nahegelegene S-Bahnhof wird von der Linie S5 angefahren, die eine direkte und schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt bis Westkreuz sowie nach Osten bis Strausberg Nord ermöglicht – ideal für Berufspendler und alle, die regelmäßig in die City fahren. Ergänzt wird die S-Bahn durch mehrere Buslinien, die den Standort optimal erschließen. Die Linien 197, 395 und 398 binden den Bahnhof an verschiedene Zielpunkte innerhalb des Bezirks sowie an umliegende Ortsteile an, sodass sich alle wichtigen Punkte des täglichen Lebens bequem erreichen lassen. Auch die Straßenbahnlinie 62 sorgt für zusätzliche Flexibilität im Nahbereich und erleichtert sowohl Freizeit- als auch Alltagswege.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. In der näheren Umgebung stehen mehrere Kindertagesstätten sowie sowohl staatliche als auch private Grundschulen zur Verfügung. Die kurzen Wege schaffen ein hohes Maß an Alltagserleichterung und machen die Gegend zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Kinder und Eltern. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Grünanlagen und Erholungsflächen wie den Gutspark oder den Waldowpark, die zu Spaziergängen, Sport oder Freizeit im Freien einladen und zum entspannten Charakter des Stadtteils beitragen.

Auch im Bereich der Nahversorgung ist die Lage hervorragend ausgestattet. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar – teilweise sogar bequem zu Fuß. Zusätzlich befinden sich Fachmärkte und größere Einkaufsangebote nur wenige Fahrminuten entfernt und sorgen für eine komfortable Versorgung ohne lange Wege.

Insgesamt verbindet die Umgebung einen ruhigen, grünen Wohncharakter mit einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung und bietet damit ein ideales Umfeld für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig urban angebunden sein möchten.

Objektnummer: 25306047 - 12623 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 41.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25306047 - 12623 Berlin

## 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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