

Berlin

Your new home in Mahlsdorf-Nord – well-maintained, quiet & ready to move into immediately

Property ID: 25306039



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

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 404 m<sup>2</sup>

Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## At a glance

Property ID	25306039	Purchase Price	539.000 EUR
Living Space	ca. 95,8 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2002	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	79.99 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.10.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## A first impression

In one of the most sought-after residential areas of Mahlsdorf-Nord, this charming detached house awaits you – a place where well-being and quality of life blend harmoniously. Surrounded by well-maintained single-family homes and lush greenery, this solidly built house, constructed in 2002, presents itself as a lovingly cared-for retreat for couples or small families who appreciate peace, security, and the comfort of a move-in ready home. The first impression is captivating: the classic brick facade lends the house a timeless, sophisticated appeal. Behind the welcoming front door, a spacious entrance hall opens up, its brightness and clear layout immediately conveying a feeling of "home." From here, all the rooms on the ground floor are accessible – functional, bright, and thoughtfully designed. The guest WC with a window is well-kept, and the separate cloakroom with its own window is pleasantly bright and practical for coats, shoes, and bags. The kitchen is a haven for connoisseurs: equipped with a well-maintained fitted kitchen and direct access to the garden. The kitchen can be included if desired and blends harmoniously into the overall design. The heart of the house is the light-filled living room. Large windows let in plenty of natural light and create a warm atmosphere. The high-quality parquet flooring underscores the cozy character, while electric shutters offer added comfort. Here, there's ample space for relaxing with family or friends. From the living room, you can step directly onto the approximately 12 m<sup>2</sup> terrace – a true highlight. Facing southwest, you can enjoy the sun until the evening hours. An electrically operated awning provides pleasant shade while you gaze out at the lovingly landscaped garden. The ground floor also includes a practical utility room housing the heating system, washing machine connection, and storage space – ideal for keeping things organized. A beautiful wooden staircase leads to the upper floor – the private retreat of the house. The bright hallway offers additional usable space, perhaps as a workspace or creative area. If more space is needed, another room of approximately 10 m<sup>2</sup> can be easily partitioned off – an option that provides flexibility and future-proofing. Two cozy, carpeted bedrooms impress with their brightness and pleasant ambiance. The bathroom with shower and bathtub invites you to relax. Underfloor heating provides comfort and cozy warmth on cooler days. The attic offers additional storage space and could also be converted into further living space if desired. The outdoor area is equally impressive. The 404 m<sup>2</sup> plot is ideally sized – spacious yet easy to maintain. Here you can create your own personal retreat: there's plenty of room for flowers, a vegetable garden, a children's paddling pool, or a lounge area. A garden shed provides storage for gardening tools. This detached house boasts solid construction, a well-thought-out floor plan, and meticulous care. It radiates warmth and security – a home that tells stories and allows new ones to begin. Thanks to its excellent condition, no modernization is necessary. You can move in

immediately, feel at home, and enjoy life. Anyone looking for a house that combines tranquility, quality, and joie de vivre will find the perfect place here in Mahlsdorf-Nord – a home that impresses not only with its features but also with its heart.

Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## Details of amenities

- massive Bauweise
- sehr gepflegter Zustand
- Parkettboden im Wohnzimmer
- elektrische Jalousie im Wohnzimmer
- Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne und separater Handtuchheizer
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- elektrische Markise auf der Terrasse
- ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse in Südwest-Richtung

Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## All about the location

Dieses Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des charmanten Berliner Ortsteils Mahlsdorf. Eingebettet in eine ruhige, grün geprägte Einfamilienhaussiedlung bietet die Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität und die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Hier genießen Sie die Vorzüge einer beschaulichen Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und zugleich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: In nur wenigen Minuten erreichen Sie mehrere Buslinien, die einen schnellen Anschluss an das S- und Regionalbahnnetz ermöglichen. Damit gelangen Sie komfortabel und zügig in die Berliner Innenstadt. Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zur B1/B5 sowie zur A10 (Berliner Ring), wodurch auch das Umland oder weiter entfernte Ziele bestens erreichbar sind. Ob Arbeitswege, Wochenendausflüge oder der Weg ins Stadtzentrum – hier sind Sie flexibel und mobil.

Für Familien ist die Lage geradezu ideal. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium. Die kurzen Wege sorgen für einen entspannten Alltag und schaffen ein sicheres Umfeld für Kinder und Jugendliche.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken und vielfältige Fachgeschäfte sind nur wenige Minuten entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Die ruhige Wohnlage im Grünen vermittelt Geborgenheit und Erholung – und das ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese Kombination macht den Standort zu einer echten Rarität: Ein Zuhause, das Ruhe, Familienfreundlichkeit und beste Anbindungen vereint.

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie genießen das Leben.

Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25306039 - 12623 Berlin

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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