

Berlin-Mahlsdorf

Spacious living with style. Representative detached house with outdoor pool.

Property ID: 25306020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 223 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 955 m²

Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

-  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: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

At a glance

Property ID	25306020	Purchase Price	1.599.000 EUR
Living Space	ca. 223 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace
Year of construction	2012		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

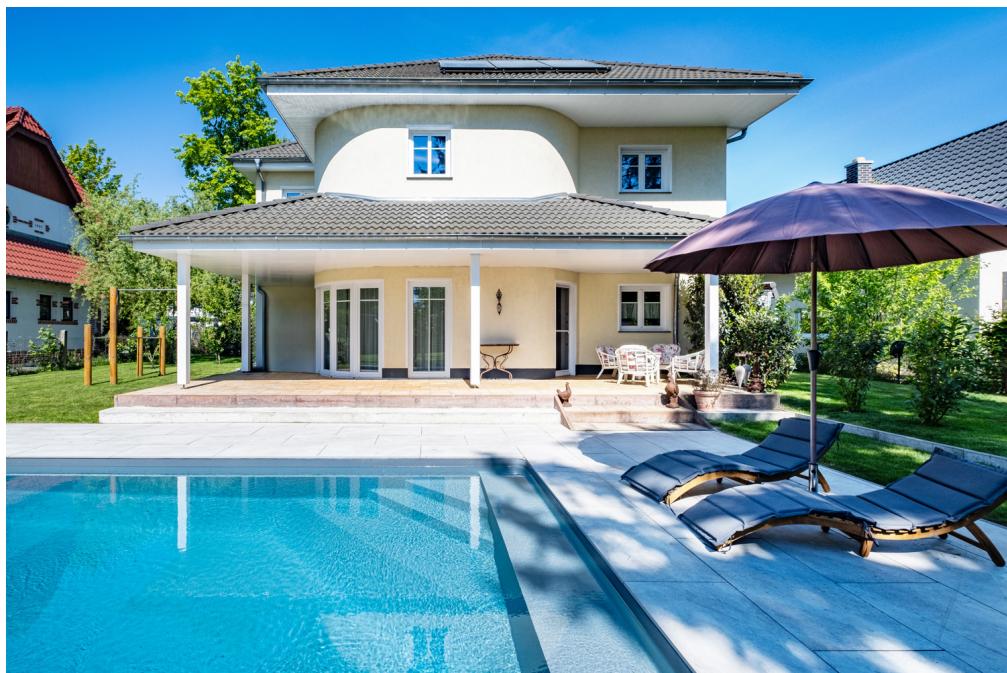
Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	72.94 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.06.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

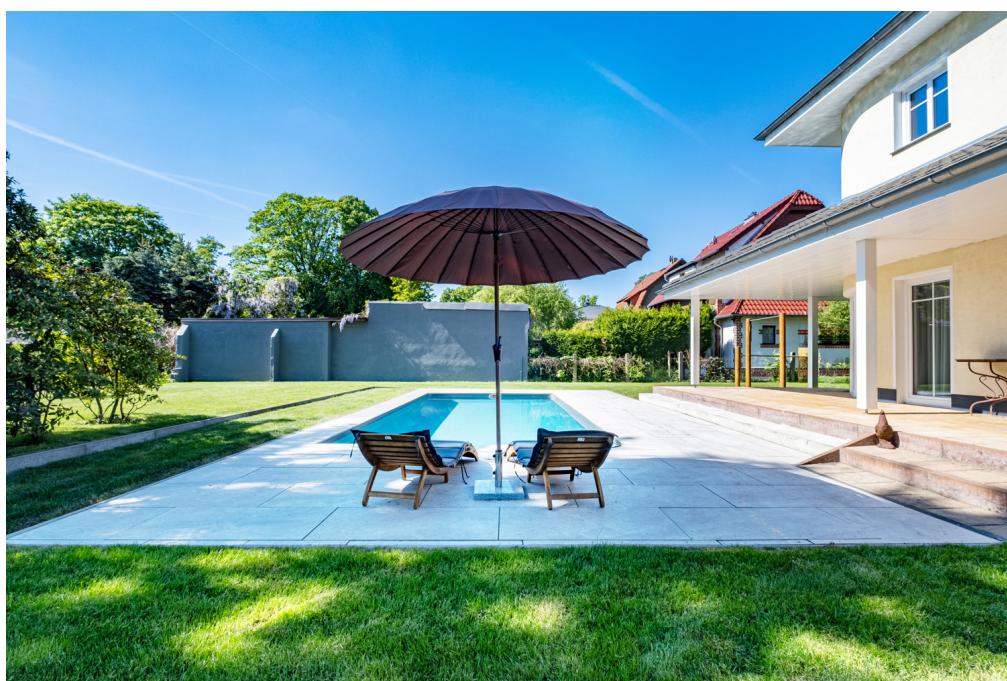
Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

The property



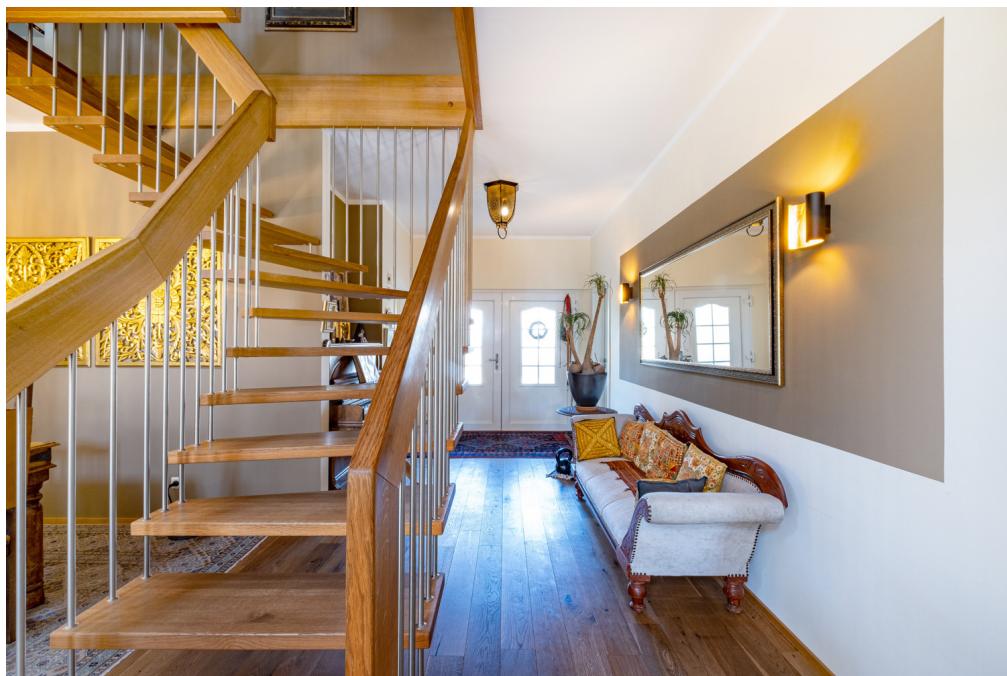
Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

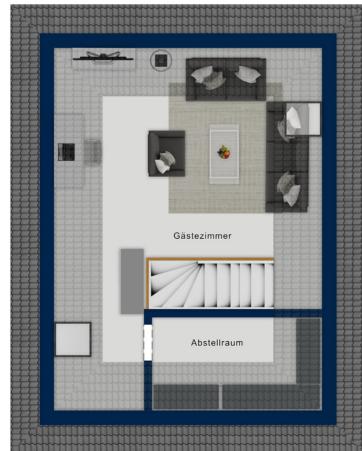
The property



Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

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: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

A first impression

This well-maintained property boasts approximately 223 m² of living space, spread across six versatile rooms on two floors. The thoughtfully designed layout combines practicality with comfort and a high standard of living – ideal for families, those seeking privacy, and home office users. The spacious ground floor begins with an inviting entrance hall, easily accommodating a wardrobe and storage space. Parquet flooring creates a warm and easy-care atmosphere. The open-plan living and dining room forms the heart of the home. Large windows flood the space with natural light and provide direct access to the terrace and the beautifully landscaped garden with its stunning outdoor pool. A stylishly integrated fireplace is another highlight. A small, adjacent room is perfect as an office. The adjoining Nolte kitchen is modernly equipped and functionally arranged. Brand-name appliances, ample work surfaces, and clever storage solutions offer everything a home could desire – even for ambitious home cooks. An additional room can be flexibly used as a guest room, study, or retreat. Thanks to its quiet location away from the main living area, it offers exceptional privacy. Directly adjacent, a modern, naturally lit bathroom with a walk-in shower, toilet, and sink completes the ground floor living space. Stylish tiles and durable fixtures underscore the well-maintained condition of the house. The utility room offers ample storage space, and the heating system is easily accessible yet discreetly integrated. An impressive solid oak staircase leads to the upper floor. There, a gallery connects all the rooms on this level and provides additional space for built-in furniture. Three individually usable rooms allow for diverse living concepts – for example, as bedrooms, children's rooms, offices, or guest rooms. All rooms are bright, well-proportioned, and feature parquet flooring, creating a pleasant living atmosphere. The spacious main bathroom is designed as a family bathroom: with a bathtub, separate shower, double vanity, and toilet. A window provides natural light and good ventilation. The design is classic and timeless. A second bathroom with a shower, toilet, and sink enhances living comfort – especially for multiple residents or guests. This ensures flexibility in daily life and avoids any bottlenecks. Another staircase leads to the converted attic. Here you'll find an additional room that can be flexibly used as a hobby room, bedroom, guest room, or for other purposes. The beautifully maintained garden is a particular highlight, offering a verdant oasis of relaxation with its lovingly designed features. A true eye-catcher is the high-quality outdoor pool, newly installed in 2024 – modern, energy-efficient, and perfect for relaxing summer days. The generous plot of approximately 955 m² provides ample space for leisure activities, gardening, or family pursuits – an ideal environment for those who desire to live close to nature without sacrificing comfort. The spatial concept impresses with its clear layout, high functionality, and great flexibility. Open living areas and secluded retreats are harmoniously integrated,



VON POLL
REAL ESTATE

ideal for different stages of life: whether for families, home offices, or multi-generational living. The high-quality fixtures and fittings, solid construction, and modern building technology guarantee long-term living comfort and lasting value. This property offers far more than just living space; it creates a home that will remain valuable for years to come.

Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Details of amenities

- ca. 223 m² Wohnfläche
- ca. 955 m² Grundstück
- großer Dachboden
- Hochwertige Nolte Einbauküche
- ca. 60 m² gefliest Terrasse
- Außenpool aus 2024
- 3 fach Verglasung
- Kamin
- Zeolith-Heizung Adsorptions-Wärmepumpe
- Neuwertige Gartenlaube
- Fußbodenheizung
- Eichenparkett
- Eiche Vollholzteppe
- Elektrische Toreinfahrt
- 3 Bäder

Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

All about the location

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 10 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.

Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 72.94 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com