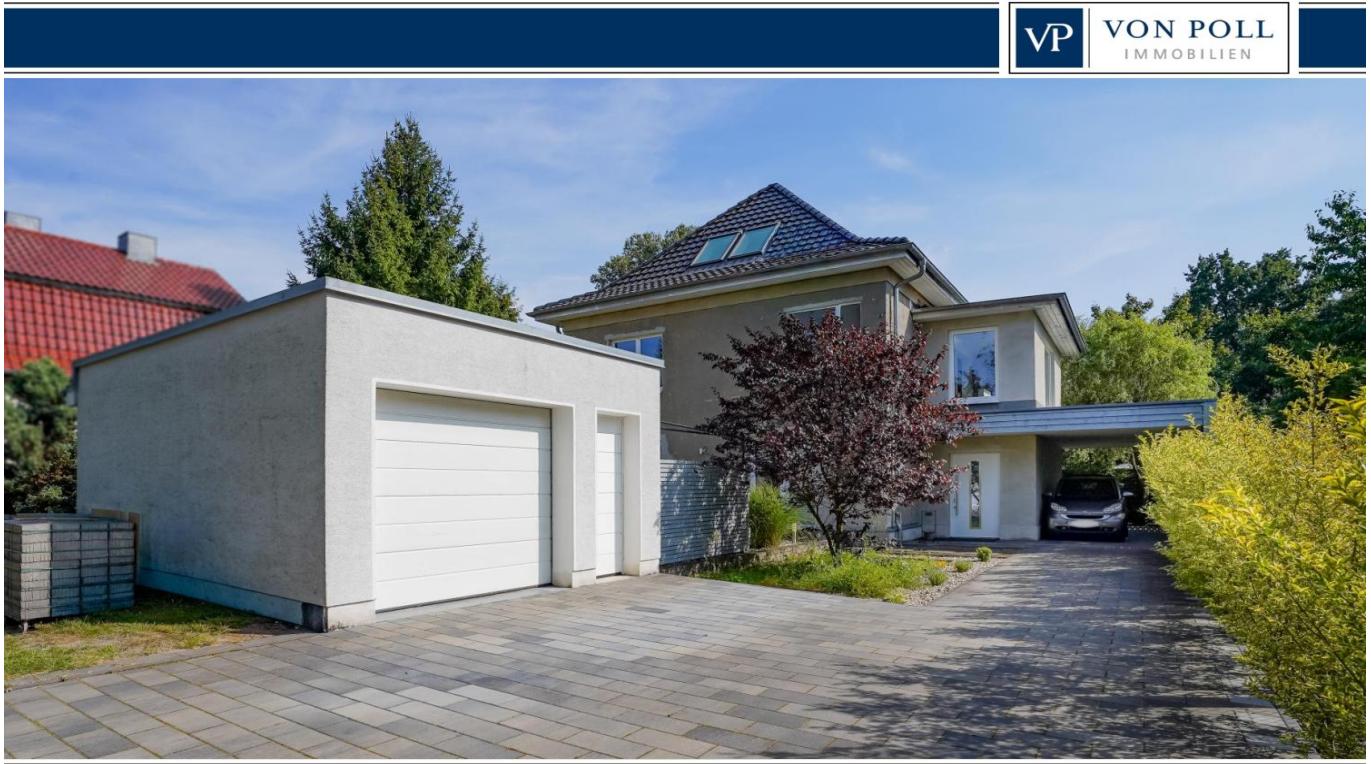


Berlin / Mahlsdorf

Spacious two-family house with charm and a modern garden setting

Property ID: 25306036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 192,81 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 814 m²

Property ID: 25306036 - 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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

At a glance

Property ID	25306036	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 192,81 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 291 m ²
Year of construction	1935	Equipment	Terrace, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	102.82 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



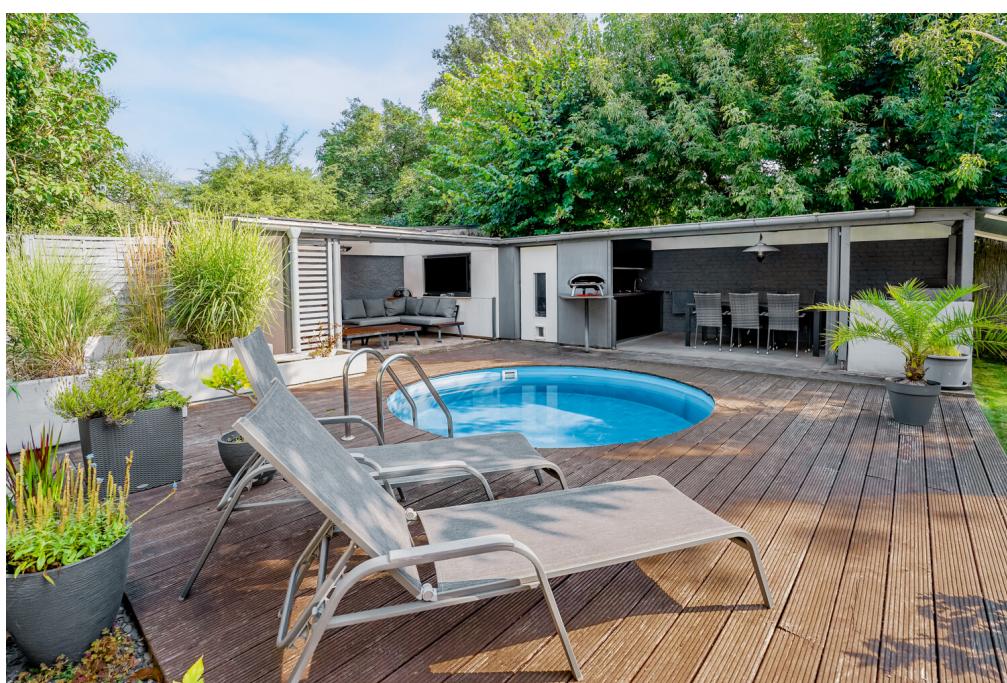
Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



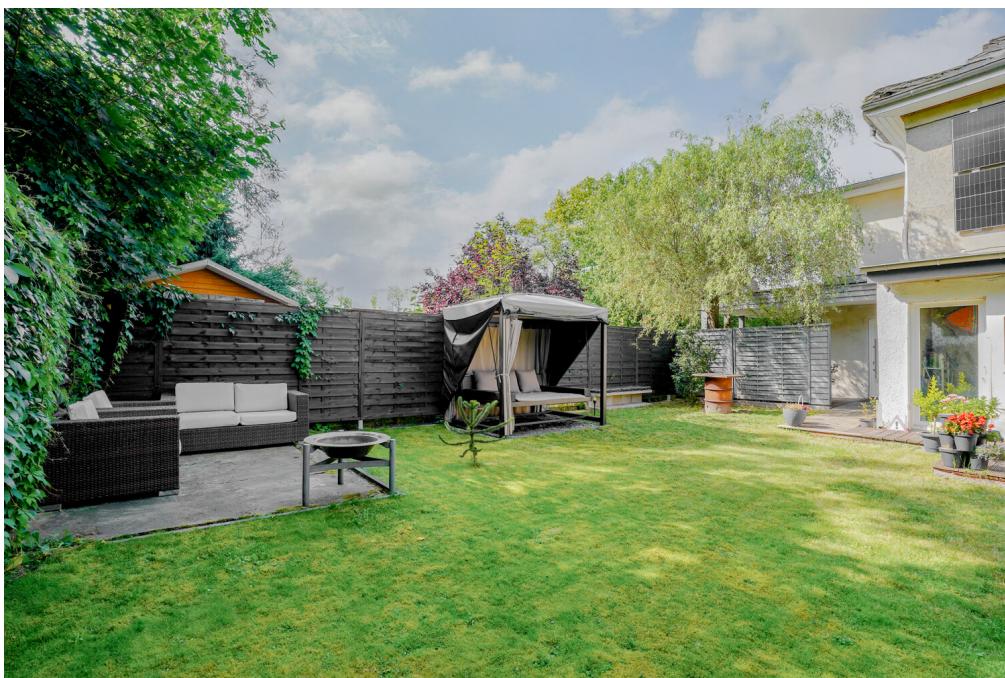
Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



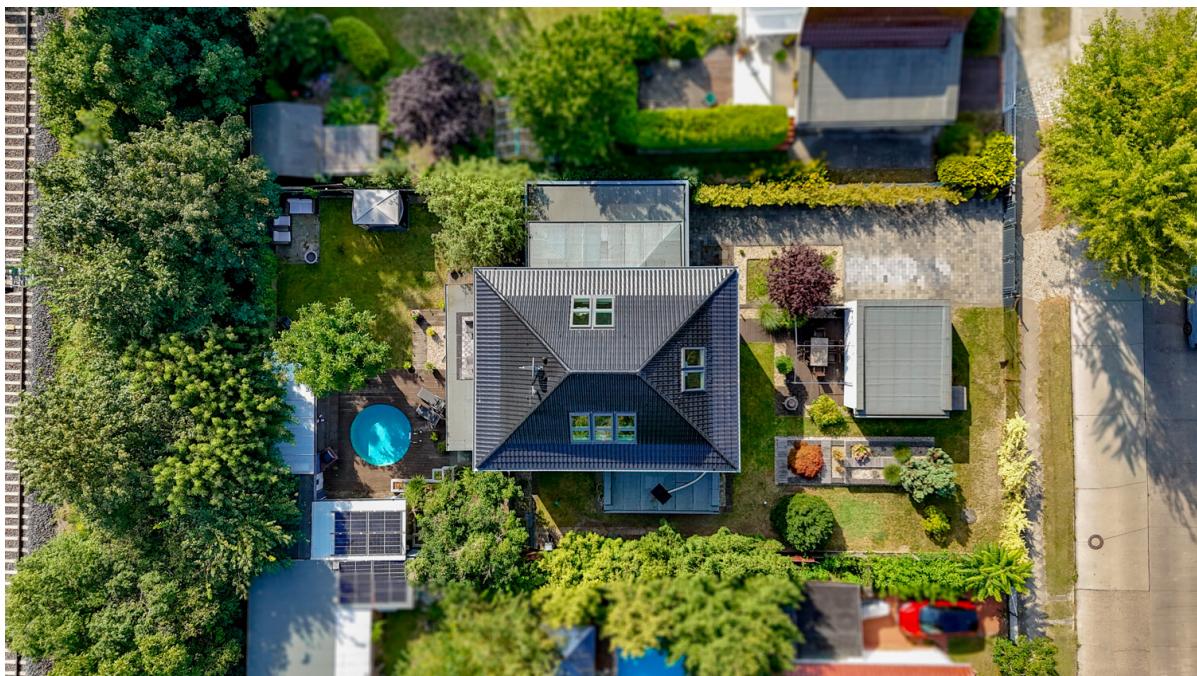
Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Floor plans





VON POLL
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.





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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

A first impression

This versatile two-family house, with approximately 192.81 m² of living space and a plot of around 814 m², offers numerous possibilities for individual development. Built in 1935 and last comprehensively modernized in 2015, the property impresses with its high-quality features and numerous well-thought-out details that underscore the house's character. The two structurally separate living units are ideally suited for multi-generational living or combining living and working under one roof. The extensive renovations on the ground, first, and attic floors ensure a contemporary and comfortable living environment. The replacement of the roof and windows (with double glazing), the renovation and sealing of the basement, and thermal insulation contribute to energy efficiency and the preservation of the property's value. In addition to a modern extension with a carport and separate garage, the property offers a stylishly landscaped outdoor area with a paved driveway. The centerpiece of the house is the high-quality designer fitted kitchen, which offers ample space for relaxed evenings of cooking and entertaining. The property comprises a total of six rooms, distributed across two separate units. The layout is flexible and can be individually adapted, making it ideal for families with children or for use as a home office. Both units feature a modern bathroom with high-quality fixtures that reflect the property's overall excellent standard. The bright and inviting attic offers a comfortable and welcoming atmosphere. Additional features complete the offering: an outdoor pool provides a refreshing dip in the garden during the summer months, and a generous 1,600-liter water tank is available for garden irrigation. A modern gas condensing boiler ensures efficient heating, and the central heating system allows for individual temperature control in each unit. An additional parking space complements the attractive parking options, which include a carport and garage. Despite requiring renovation, the house can be quickly adapted to individual needs with targeted improvements. The high-quality structure and the modernizations already completed provide a solid foundation for this. This property is ideal both as a spacious home with plenty of room for family and guests, and for buyers who value modern technology, generous outdoor space, and flexible usage options. We invite you to arrange a viewing appointment and see for yourself the possibilities this house offers.

Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Details of amenities

Großzügliches Wohnen auf ca. 192,81 m²: Ein weitläufiges Zuhause mit viel Platz für die Familie.

Grundstück von ca. 814 m²: Ein privates Paradies im Grünen. Der Garten lädt zum Feiern ein und bietet eine perfekte Kulisse für unvergessliche Feste mit Freunden und Familie.

Einladendes Dachgeschoss: Ein Rückzugsort mit Charakter, perfekt für Träume und Entspannung.

Hochwertige Design-Einbauküche: Das stilvolle Herzstück des Hauses, ideal für gemeinsame Kochabende.

Eigener Außenpool: Ihr privater Platz für Erfrischung und pure Entspannung.

zweifach-Isolierverglasung: Sorgt für Ruhe, Wärme und eine hohe Energieeffizienz.

Nachhaltiges Regenwasser-System (ca. 1600 Liter): Ein umweltfreundliches Feature, das hilft, Ressourcen zu schonen.

Zwei separate Wohneinheiten: Maximale Flexibilität für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung.

Erweiterung: Ein neuer Anbau mit Carport/Garage erweitert die Nutzfläche und bietet praktischen, geschützten Stauraum für Fahrzeuge.

Property ID: 25306036 - 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 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.

Property ID: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 102.82 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25306036 - 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