

**Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# Plenty of space for modern living concepts: Detached house with variable floor plan

**Property ID: 25306040H**



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

**PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152,69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

- 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: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## At a glance

Property ID	25306040H	Purchase Price	520.000 EUR
Living Space	ca. 152,69 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4.5		
Bedrooms	3.5		
Bathrooms	1	Condition of property	Needs renovation
Year of construction	1939	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Balcony

Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	30.05.2032	Final Energy Demand	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1939

Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## The property



Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## The property



Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## The property



Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## The property



Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## The property



Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## The property



Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## The property



Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## The property



Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## The property



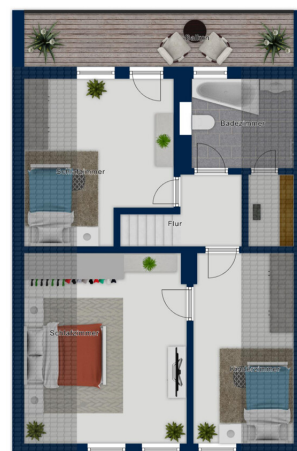
Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## The property



Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## 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: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## A first impression

This well-maintained detached house presents itself as an inviting home for couples and families seeking a spacious, thoughtfully designed, and high-quality property. Located in a quiet and pleasant residential area, the house offers approximately 153 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for personal development and boasting solid construction. The ground floor is easily accessible from the hallway and comprises a generous living and dining area with a fireplace, a separate kitchen, a guest WC, and a versatile connecting room, ideal for use as a home office, for example. This level also features another room with a gallery, adding a unique spatial element and offering a variety of possibilities. Large windows ensure plenty of natural light and a pleasant living environment; the high-quality, triple-glazed windows on the ground floor further contribute to energy efficiency. The terrace, situated at the rear of the house and facing the garden, provides a sheltered area with maximum privacy – perfect for relaxing outdoors. Upstairs, you will find a modern bathroom with an integrated sauna, a bedroom, and two additional rooms. One of these rooms serves as a connecting room, offering flexible usage options such as a dressing room, study, or additional living space. The balcony is also located at the rear of the house, overlooking the garden and away from prying eyes – ideal for enjoying peace and privacy. The functional floor plan comprises a total of 4.5 rooms, supplemented by two connecting rooms that increase the flexibility of the room layout and allow for individual living concepts. The basement is partially finished and offers additional usable space, ideal for storage, utilities, or utility rooms. This level expands the living space and provides practical storage for household items and hobbies. A garage reliably protects your vehicle from the elements and provides additional storage space. The well-maintained garden invites you to relax, play, or create your own personal garden design and perfectly complements the generous living space of the house. Overall, this detached house offers a successful combination of ample living space,

flexible room layout, and versatile usage options. The sheltered terrace and private balcony create special retreats with a high quality of life. Don't miss out on this attractive offer and see for yourself the special charm of this property during a viewing.

**Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Details of amenities

Einfamilienhaus

ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstück

ca. 152,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4,5 Zimmer + 0,5 Zimmer

Gäste WC

3 fach Verglasung im Erdgeschoss

Massivbauweise

Garage

Große Terrasse

Dach 2017 neu

Sauna

**Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## All about the location

### Geografie:

Das Grundstück liegt präsent 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 Bus- und Tramhaltestelle liegen jeweils fußläufig, ca. 800 m entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an die S-Bahnstation Mahlsdorf. Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. in 30 Minuten das Berliner Zentrum. In 15 Minuten gelangen Sie auf die A10 und haben hiermit Verbindungen in alle Richtungen.

### Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell 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 sind in unmittelbarer Nähe, nur ca. 300 m entfernt. Ein Naturschutzgebiet grenzt unmittelbar an. Auch der Wuhle Wanderweg ist zu Fuß und mit dem Rad gut 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 10 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: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 zusammenzuführen.

**Property ID: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Jaschinski

---

Hönowe 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)