

Berlin

# Your luxury retreat: Modern 3-room ground floor apartment with private garden

Property ID: 25306047



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

RENT PRICE: 2.100 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,59 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25306047 - 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: 25306047 - 12623 Berlin

## At a glance

|                      |                                          |
|----------------------|------------------------------------------|
| Property ID          | 25306047                                 |
| Living Space         | ca. 104,59 m <sup>2</sup>                |
| Rooms                | 3                                        |
| Bedrooms             | 2                                        |
| Bathrooms            | 1                                        |
| Year of construction | 2019                                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 100 EUR (Rent) |

|                       |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Rent price            | 2.100 EUR                                                |
| Additional costs      | 400 EUR                                                  |
| Condition of property | Like new                                                 |
| Construction method   | Solid                                                    |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 41.80 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 27.01.2030         | Energy efficiency class                              | A                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2019                      |

Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



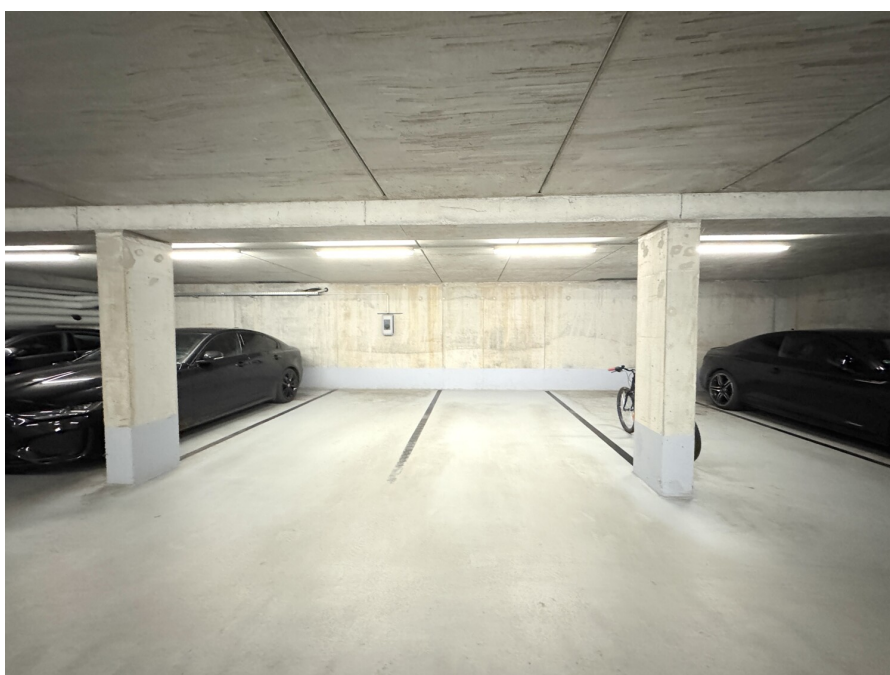
Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## The property



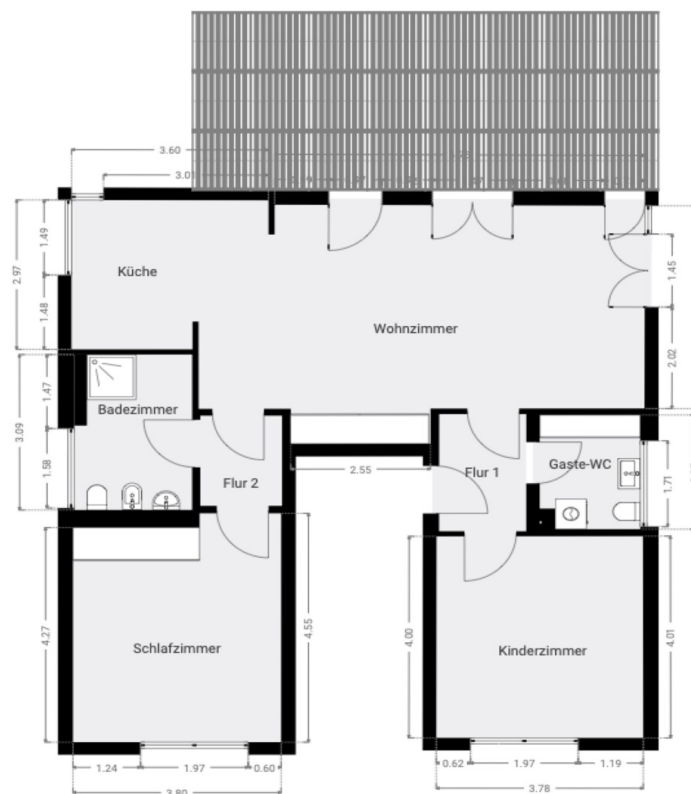
Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## 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: 25306047 - 12623 Berlin

## A first impression

Welcome to your new home – a modern, light-filled ground-floor apartment that perfectly combines comfort, tranquility, and family-friendly living. Nestled in a peaceful residential area of single-family and two-family homes in Mahlsdorf-Nord, this exceptional rental apartment is situated at the rear of a well-maintained property. The location guarantees maximum privacy, soothing peace and quiet, and at the same time, excellent connections to urban life. The apartment is located in a new building constructed in 2019, a three-story multi-family building, and offers a generous 104 m<sup>2</sup> of living space – ideal for couples or families who value modern living, well-designed floor plans, and high-quality fixtures and fittings. The spacious hallway welcomes you with a pleasant openness. The practical cloakroom area not only keeps things tidy but also creates a harmonious feeling of home from the moment you enter. To the left of the entrance is the bright children's room, approximately 15 m<sup>2</sup> – optimally designed to accommodate a bed, desk, wardrobe, and a cozy play area. A room where every child feels comfortable and can freely develop. Straight ahead you'll find the bright guest WC, equipped with a washing machine connection. A particular highlight of this room is the floor-to-ceiling built-in wardrobe, offering enormous storage space for household items, textiles, or supplies – a real asset for everyday life. The centerpiece of this dream home is the impressive 31 m<sup>2</sup> living room with a dining area and a 9 m<sup>2</sup> open-plan kitchen. This room immediately captivates with its spaciousness, well-designed layout, and warm atmosphere. The floor-to-ceiling windows not only provide an exceptional amount of natural light but also offer a magnificent view of the 300 m<sup>2</sup> private garden – a paradise for families, garden enthusiasts, or those simply looking to relax outdoors. Here, indoor and outdoor spaces blend seamlessly. The modern fitted kitchen leaves nothing to be desired: ample storage space, an induction cooktop, a high-quality dishwasher, a large kitchen cabinet, and an innovative touchless extractor hood. Perfect for those who appreciate enjoyment, style, and functionality. A small, separate hallway leads to the approximately 16 m<sup>2</sup> master bedroom, which, in addition to its comfortable size, incorporates a custom-made wardrobe – a stylish yet space-saving piece of furniture. The modern, tiled bathroom impresses with its high quality and aesthetics: – spacious shower – bidet – separate towel warmer – high-quality fixtures. A room for well-being and relaxation. This apartment boasts high-quality technical and structural details: – underfloor heating in all rooms – exterior roller shutters for comfort and security – triple-glazed windows for optimal thermal and sound insulation. The apartment also includes: – a garden shed – a cellar storage room – an underground parking space. This ground-floor apartment is more than just a rental – it is a private sanctuary with luxurious living comfort, state-of-the-art amenities, and a location that perfectly combines family-friendly surroundings with proximity to the

city. A home that exudes tranquility while offering the highest quality of life. A true residential gem in Mahlsdorf-Nord – ready to enrich your everyday life.

Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## All about the location

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.

Property ID: 25306047 - 12623 Berlin

## Other information

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.

Property ID: 25306047 - 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)