

Berlin / Mahlsdorf

Stilvolle Stadtvilla mit großzügigem Raumkonzept und energieeffizienter Ausstattung

Property ID: 26306017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 730.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140,78 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 463 m²

Property ID: 26306017 - 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: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

At a glance

Property ID	26306017	Purchase Price	730.000 EUR
Living Space	ca. 140,78 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2016	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	42.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.05.2036	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

The property



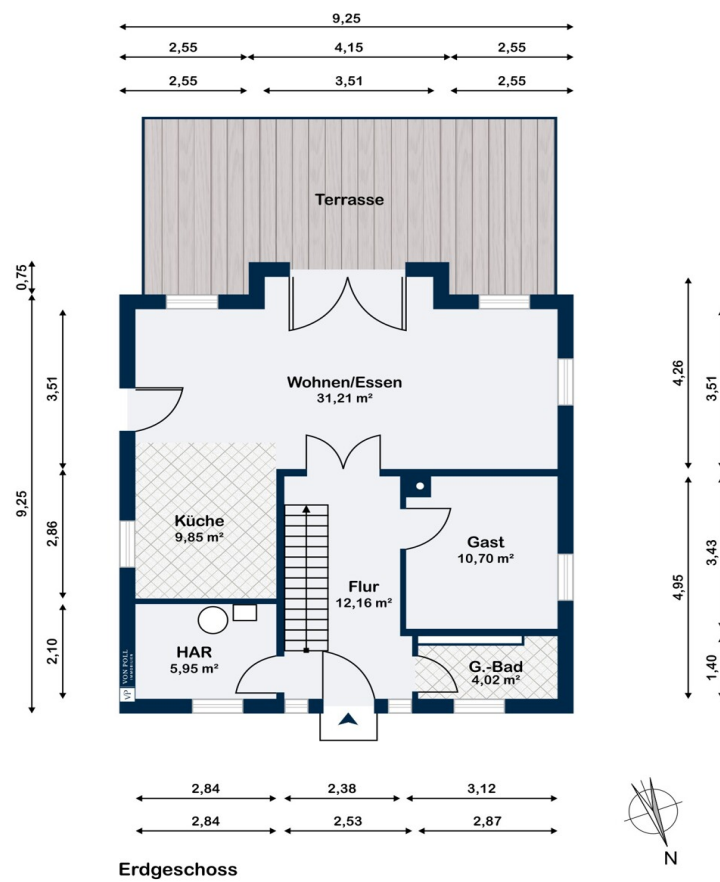
Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

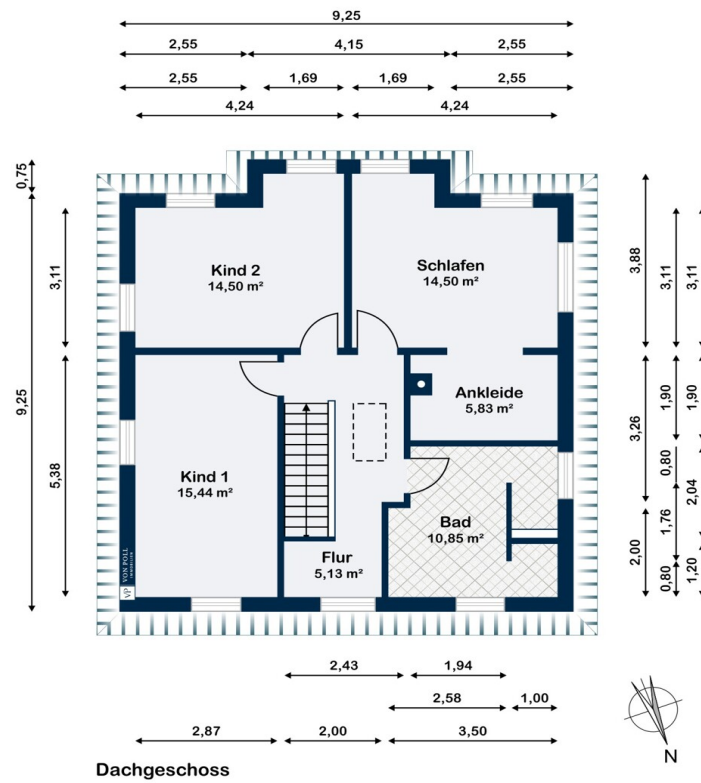
The property



Property ID: 26306017 - 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: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

A first impression

Willkommen zu einem modernen & energieeffizienten Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 140,78 m² auf einem ca. 463 m² großen Grundstück großzügigen Raum für Sie und Ihre Familie bereitstellt. Die Immobilie wurde im Jahr 2016 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Eine erweiternde Modernisierung wurde zuletzt im Jahr 2022 durchgeführt. Dadurch präsentiert sich das Haus einzugsbereit für Sie und Ihre Familie und erfüllt höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und viel Flexibilität für individuelle Lebenskonzepte. Die Raumaufteilung ist darauf ausgerichtet, Funktionalität und Komfort miteinander zu verbinden. Für das besondere behagliche Ambiente sorgt der Kamin im Wohnzimmer. Hier kann der Alltag seinen entspannten Ausklang finden.

Erdgeschoss:

Vom überdachten Eingang betreten sie die moderne Stadtvilla. Dem lichtdurchfluteten Flur folgend gelangen sie durch eine zweiflügelige Tür in das geräumige Wohn- und Esszimmer. Die offene Küche fügt sich im stimmigen Designkonzept des Hauses ein. In der hochwertigen Einbauküche finden sie allen Komfort für ihre kulinarischen Ideen. Ihre Kreationen genießen sie dann vor dem Kamin, mit Blick in den Garten. Die beiden großzügigen Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 20 m², wovon eine überdacht ist, laden zum Verweilen im Freien ein und erweitern den Wohnbereich auf harmonische Weise. Vom Flur zur rechten Seite befindet sich das Gäste-WC, mit Dusche und zusätzlichem Handtuchheizkörper. Angrenzend befindet sich das Gäste- bzw. Arbeitszimmer.

Obergeschoss:

Über eine freie Treppe mit dunklen Birkenholztrittstufen gelangen sie in das Obergeschoss. Die teilweise bodentiefen Fenster geben den Räumen eine lichtdurchflutete behagliche Atmosphäre. Das Schlafzimmer hat einen Ankleidebereich und die beiden weiteren Zimmer bieten in gleicher Größe eine schönen Rückzugsort. Die Wellnessoase mit bodentiefer Dusche, Badewanne mit Ablagefläche, Doppelwaschtisch und WC sowie zusätzlichem Handtuchheizkörper lassen keine Wünsche offen.

Der große Dachboden bietet einen wertvollen zusätzlichen Stauraum und kann vielseitig genutzt werden.

Bei der Ausstattung wurde besonders auf Qualität und Sicherheit geachtet. Hochwertige Rollläden aus starkem Aluminium sorgen mit ihrer schallisolierenden und wärmedämmenden Wirkung nicht nur für Ruhe, sondern auch für eine nachhaltige Energieeffizienz. Die Fenster sind mit einer 3-fach Verglasung sowie Pilzkopfverriegelung ausgestattet und bieten so einen hohen Schutz und optimale Isolierung.

Die Fußböden in den Wohnräumen bestehen aus Vinyl-Laminat, was eine moderne Optik und angenehmen Wohnkomfort garantiert. Die übrigen Räume, insbesondere die Bäder und die Küche, sind mit pflegeleichten und stilvollen Feinsteinfliesen versehen, die den hochwertigen Gesamteindruck konsequent unterstreichen.

Modernste Haustechnik sorgt für Komfort und Nachhaltigkeit. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe gewährleistet eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung des gesamten Hauses und trägt zur Senkung der Energiekosten bei. Ergänzt wird diese moderne Technik durch eine Wasserentkalkungsanlage, die die Langlebigkeit der Installationen erhöht und für besonders weiches Wasser sorgt. Für die optimale Pflege des Gartens steht eine automatische Gartenbewässerungsanlage zur Verfügung.

Bei diesem Objekt erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das alle Voraussetzungen für zeitgemäßes sowie nachhaltiges Wohnen erfüllt. Das Einfamilienhaus ist nicht nur modern & energieeffizient, sondern überzeugt auch durch seine gehobene Ausstattung und die direkte Einzugsbereitschaft für Sie und Ihre Familie.

Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Details of amenities

- ca. 140,78 m² Wohnfläche
- ca. 463 m² Grundstück
- großer Dachboden
- Hochwertige Einbauküche
- 2 Terrassen mit ca. 20 m² und einer Überdachung Lamellendach mit elektrisch betriebenen, bodentiefen Seitenrollos
- hochwertige Rollläden aus starkem Aluminium, schallisolierend & wärmedämmend
- 3fach Verglasung
- Fenster mit Pilzkopfverriegelung
- Wohnzimmer mit Kamin
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Fußböden in Wohnräumen mit Fliesen belegt
- Fußböden im Arbeitszimmer, Flur oben und in den Schlaf- und Kinderzimmern mit Vinyl belegt
- Weiter Räume u.a. Bäder und Küche, Feinsteinfliesen
- Hochwertige Einbauschränke im Flur und Ankleide
- Wasserenthärtungsanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Gartenbewässerungsanlage
- Carport
- Glasfaseranschluss ist gelegt

Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

All about the location

Geografie

Das Grundstück befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage im Berliner Ortsteil Mahlsdorf (Bezirk Marzahn-Hellersdorf). Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Einfamilienhausbebauung mit viel Grün und vermittelt ein beschauliches, familienfreundliches Wohngefühl. Gemeinsam mit den angrenzenden Ortsteilen Kaulsdorf und Biesdorf bildet Mahlsdorf die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. Der Ortsteil Mahlsdorf zählt aktuell rund 30.000 Einwohner und überzeugt durch seine harmonische Verbindung von Stadtnähe und naturnahem Wohnen.

Lage / Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die S-Bahn (Tarifgebiet AB), Tramlinie 63 und der Bus sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. In kurzen Taktzeiten bestehen direkte Verbindungen in die Berliner Innenstadt sowie in östliche Richtung. Mit dem Auto erreichen Sie das Berliner Stadtzentrum in ca. 30 Minuten. Die nahegelegene A10 (Berliner Ring) ist in etwa 10 Minuten erreichbar und bietet optimale Anbindungen in alle Richtungen.

Infrastruktur

Mahlsdorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen und Gymnasien sind zahlreich vorhanden und fußläufig, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder den "Radel" gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Größere Einkaufszentren und Fachmärkte sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Freizeit / Sport / Natur

Der Ortsteil zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die Kaulsdorfer Seen, der Wuhletal-Wanderweg sowie zahlreiche Grün- und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein und sind schnell erreichbar. Auch die Nähe zu den Wäldern Brandenburgs sowie zum beliebten Wasser- und Freizeitgebiet Köpenick (ca. 15 Autominuten) unterstreicht die hohe Lebensqualität. Darüber hinaus bietet die Umgebung ein vielfältiges Freizeitangebot – von Sportvereinen über Kinos bis hin zu kulturellen Veranstaltungen. Besonders hervorzuheben sind das Schloss Biesdorf mit seinen Konzerten und Events sowie das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf.

Wirtschaft

Zu den bedeutenden Arbeitgebern in der näheren Umgebung zählen unter anderem die Unfallklinik Berlin (UKB), die BMW-Niederlassung Berlin-Marzahn sowie der MEON Gewerbepark mit rund 190 ansässigen Unternehmen, die für eine stabile wirtschaftliche Struktur und kurze Arbeitswege sorgen.

Property ID: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Other information

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: 26306017 - 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