

Berlin

Su nuevo hogar en Mahlsdorf-Nord: bien cuidado,  
tranquilo y listo para mudarse de inmediato.

Número de propiedad: 25306039



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

PRECIO DE COMPRA: 539.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 404 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## De un vistazo

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Número de propiedad  | 25306039                |
| Superficie habitable | ca. 95,8 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas    |
| Habitaciones         | 3                       |
| Dormitorios          | 2                       |
| Baños                | 1                       |
| Año de construcción  | 2002                    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 539.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada                              |

Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 07.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 79.99 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2002                   |

Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## Una primera impresión

En una de las zonas residenciales más codiciadas de Mahlsdorf-Nord, le espera esta encantadora casa unifamiliar: un lugar donde el bienestar y la calidad de vida se combinan en armonía. Rodeada de casas unifamiliares bien cuidadas y exuberante vegetación, esta casa de sólida construcción, construida en 2002, se presenta como un refugio cuidado con esmero para parejas o familias pequeñas que aprecian la paz, la seguridad y la comodidad de un hogar listo para entrar a vivir. La primera impresión es cautivadora: la clásica fachada de ladrillo le confiere un encanto atemporal y sofisticado. Tras la acogedora puerta principal, se abre un espacioso recibidor, cuya luminosidad y distribución clara transmiten inmediatamente una sensación de hogar. Desde aquí, se accede a todas las estancias de la planta baja: funcionales, luminosas y con un diseño cuidado. El aseo de invitados con ventana está impecablemente cuidado, y el guardarropa independiente, también con ventana propia, es agradablemente luminoso y práctico para guardar abrigos, zapatos y bolsos. La cocina es un paraíso para los amantes de la cocina: equipada con una cocina equipada en perfecto estado y con acceso directo al jardín. La cocina se puede incluir si se desea y se integra armoniosamente con el diseño general. El corazón de la casa es el luminoso salón. Los amplios ventanales dejan entrar abundante luz natural y crean un ambiente cálido. El suelo de parqué de alta calidad realza su carácter acogedor, mientras que las persianas eléctricas ofrecen mayor comodidad. Aquí, hay un amplio espacio para relajarse en familia o con amigos. Desde el salón, se accede directamente a la terraza de aproximadamente 12 m², un auténtico lujo. Orientada al suroeste, se puede disfrutar del sol hasta la noche. Un toldo eléctrico proporciona una agradable sombra mientras se contempla el cuidado jardín. La planta baja también incluye un práctico lavadero que alberga la calefacción, la conexión para la lavadora y un espacio de almacenamiento, ideal para mantener todo organizado. Una hermosa escalera de madera conduce a la planta superior, el rincón privado de la casa. El luminoso recibidor ofrece espacio adicional, que puede utilizarse como espacio de trabajo o zona creativa. Si se necesita más espacio, se puede dividir fácilmente otra habitación de aproximadamente 10 m², una opción que ofrece flexibilidad y garantía de futuro. Dos acogedores dormitorios alfombrados impresionan por su luminosidad y su agradable ambiente. El baño con ducha y bañera invita a relajarse. La calefacción por suelo radiante proporciona comodidad y una calidez acogedora en los días más fríos. El ático ofrece espacio de almacenamiento adicional y, si se desea, también podría convertirse en una sala de estar adicional. La zona exterior es igualmente impresionante. La parcela de 404 m² tiene un tamaño ideal: espaciosa y fácil de mantener. Aquí puede crear su propio refugio personal: hay mucho espacio para flores, un huerto, una piscina infantil o una zona de

estar. Una caseta de jardín permite guardar las herramientas de jardinería. Esta casa unifamiliar presume de una construcción sólida, una distribución bien pensada y un cuidado meticuloso. Irradia calidez y seguridad: un hogar que cuenta historias y permite el comienzo de otras nuevas. Gracias a su excelente estado, no necesita reformas. Puede mudarse de inmediato, sentirse como en casa y disfrutar de la vida. Quien busque una casa que combine tranquilidad, calidad y alegría de vivir, encontrará el lugar perfecto aquí en Mahlsdorf-Nord: una casa que impresiona no solo por sus características, sino también por su corazón.

Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## Detalles de los servicios

- massive Bauweise
- sehr gepflegter Zustand
- Parkettboden im Wohnzimmer
- elektrische Jalousie im Wohnzimmer
- Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne und separater Handtuchheizer
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- elektrische Markise auf der Terrasse
- ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse in Südwest-Richtung

Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## Todo sobre la ubicación

Dieses Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des charmanten Berliner Ortsteils Mahlsdorf. Eingebettet in eine ruhige, grün geprägte Einfamilienhaussiedlung bietet die Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität und die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Hier genießen Sie die Vorzüge einer beschaulichen Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und zugleich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: In nur wenigen Minuten erreichen Sie mehrere Buslinien, die einen schnellen Anschluss an das S- und Regionalbahnnetz ermöglichen. Damit gelangen Sie komfortabel und zügig in die Berliner Innenstadt. Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zur B1/B5 sowie zur A10 (Berliner Ring), wodurch auch das Umland oder weiter entfernte Ziele bestens erreichbar sind. Ob Arbeitswege, Wochenendausflüge oder der Weg ins Stadtzentrum – hier sind Sie flexibel und mobil.

Für Familien ist die Lage geradezu ideal. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium. Die kurzen Wege sorgen für einen entspannten Alltag und schaffen ein sicheres Umfeld für Kinder und Jugendliche.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken und vielfältige Fachgeschäfte sind nur wenige Minuten entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Die ruhige Wohnlage im Grünen vermittelt Geborgenheit und Erholung – und das ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese Kombination macht den Standort zu einer echten Rarität: Ein Zuhause, das Ruhe, Familienfreundlichkeit und beste Anbindungen vereint.

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie genießen das Leben.

Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25306039 - 12623 Berlin

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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