

Berlin / Mahlsdorf

## Amplia casa de dos familias con encanto y un moderno entorno de jardín.

Número de propiedad: 25306036



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

PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 192,81 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 814 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- 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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## De un vistazo

|                      |                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25306036                                                                |
| Superficie habitable | ca. 192,81 m <sup>2</sup>                                               |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                                                     |
| Habitaciones         | 6                                                                       |
| Baños                | 2                                                                       |
| Año de construcción  | 1935                                                                    |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 799.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2015                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 291 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características                | Terraza, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada               |

Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 01.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 102.82 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1935                   |

Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



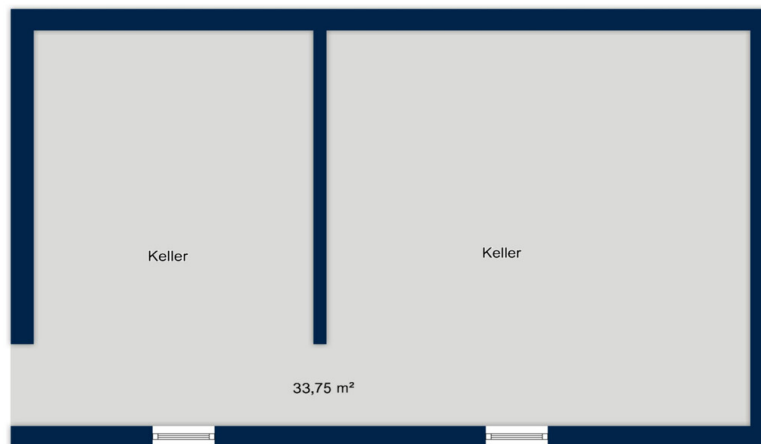
Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## 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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Una primera impresión

Esta versátil casa bifamiliar, con aproximadamente 192,81 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de unos 814 m<sup>2</sup>, ofrece numerosas posibilidades de desarrollo individual. Construida en 1935 y modernizada integralmente por última vez en 2015, la propiedad impresiona por sus características de alta calidad y numerosos detalles bien pensados que realzan su carácter. Las dos viviendas, estructuralmente independientes, son ideales para la convivencia multigeneracional o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Las amplias reformas en las plantas baja, primera y ático garantizan un entorno contemporáneo y confortable. La sustitución del tejado y las ventanas (con doble acristalamiento), la renovación y el sellado del sótano, y el aislamiento térmico contribuyen a la eficiencia energética y a la preservación del valor de la propiedad. Además de una moderna ampliación con cochera y garaje independiente, la propiedad ofrece una elegante zona exterior ajardinada con entrada pavimentada. La pieza central de la casa es la cocina de diseño de alta calidad, equipada con todo lujo de detalles, que ofrece un amplio espacio para disfrutar de tardes relajadas cocinando y entreteniéndose a sus invitados. La propiedad consta de un total de seis habitaciones, distribuidas en dos unidades independientes. Su distribución es flexible y se puede adaptar individualmente, lo que la hace ideal para familias con niños o como oficina en casa. Ambas unidades cuentan con un moderno baño con grifería de alta calidad que refleja la excelente calidad general de la propiedad. El luminoso y acogedor ático ofrece un ambiente cómodo y acogedor. Otras características completan la oferta: una piscina exterior ofrece un refrescante chapuzón en el jardín durante los meses de verano, y un generoso depósito de agua de 1600 litros está disponible para el riego del jardín. Una moderna caldera de condensación de gas garantiza una calefacción eficiente, y el sistema de calefacción central permite el control individual de la temperatura en cada unidad. Una plaza de aparcamiento adicional complementa las atractivas opciones de aparcamiento, que incluyen una cochera y un garaje. A pesar de requerir reformas, la casa se puede adaptar rápidamente a las necesidades individuales con mejoras específicas. La estructura de alta calidad y las modernizaciones ya realizadas proporcionan una base sólida para ello. Esta propiedad es ideal tanto como una casa espaciosa con mucho espacio para la familia e invitados, como para compradores que valoran la tecnología moderna, amplios espacios exteriores y opciones de uso flexibles. Le invitamos a concertar una cita de visita y comprobar usted mismo las posibilidades que ofrece esta casa.

Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Detalles de los servicios

Großzügiges 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.

**Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 102.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## 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)