

Berlin / Mahlsdorf-Süd

# Stilvolles Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten und zusätzlichem Nebengebäude

Número de propiedad: 26306018



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

PRECIO DE COMPRA: 745.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 741 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

- **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: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## De un vistazo

Número de propiedad	26306018	Precio de compra	745.000 EUR
Superficie habitable	ca. 124 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4.5	Modernización / Rehabilitación	2020
Dormitorios	3.5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2011	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	90.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	12.05.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



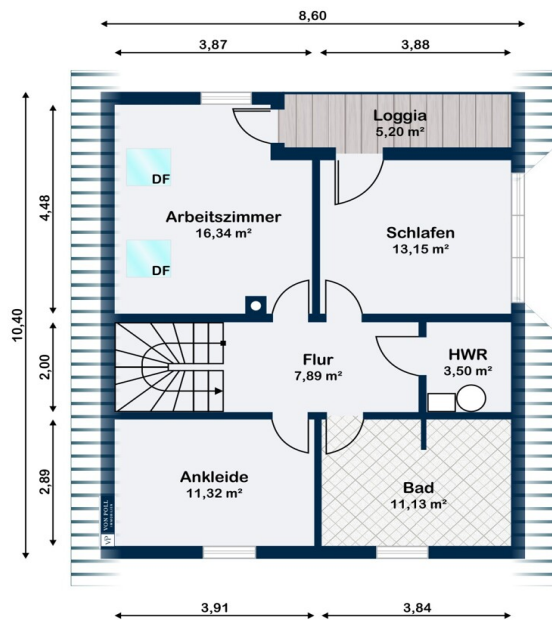
Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

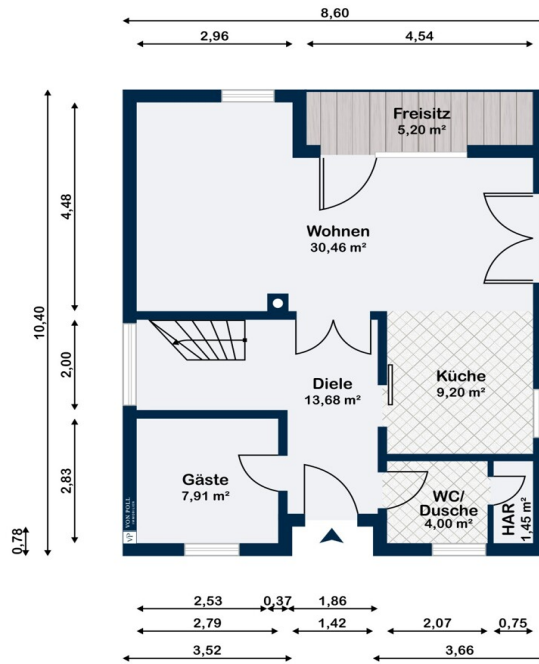
## La propiedad

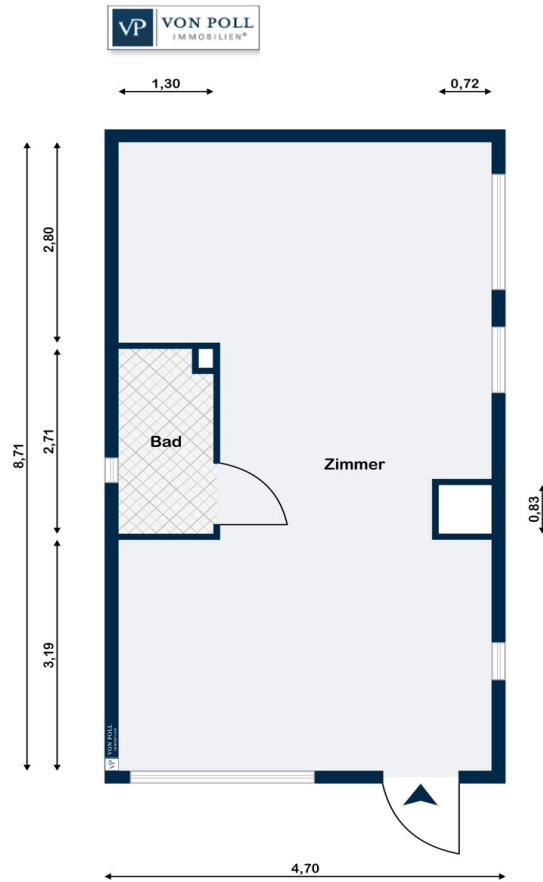


Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## 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: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Una primera impresión

Dieses Zuhause empfängt seine Bewohner mit einer besonderen Ruhe und einer Atmosphäre, die sofort spüren lässt, wie viel Herzblut hierin steckt. Auf einem ca. 741 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht das Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011 – gepflegt, modernisiert und voller Wohngefühl. Nichts wirkt überladen oder inszeniert, stattdessen entsteht genau die Art von Zuhause, in der Alltag leicht wird und man gerne ankommt. Rund ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4,5 Zimmern, zwei modernen Bädern und fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich schaffen Platz für gemeinsames Leben ebenso wie für persönliche Rückzugsorte. Die Modernisierung im Jahr 2020 ergänzt den zeitlosen Charakter um zeitgemäßen Komfort – angenehm spürbar durch Fußbodenheizung im gesamten Haus und eine solide technische Ausstattung.

Im Erdgeschoss entsteht sofort dieses warme Gefühl von Zuhause. Die offene Küche ist nicht einfach nur praktisch, sondern der natürliche Mittelpunkt des täglichen Lebens – ein Ort für Gespräche beim Kochen, schnelle Morgenkaffees und lange Abende mit Freunden. Im Wohnzimmer sorgt der drehbare Kamin für eine besonders gemütliche Stimmung und bringt Wärme genau dorthin, wo man sie gerade genießen möchte. Große Fensterflächen holen Licht ins Haus, während elektrische Rollläden im Erdgeschoss Privatsphäre und Komfort schaffen. Die massive Buchentreppe verbindet die Ebenen mit einer natürlichen Wärme und verleiht dem Haus einen hochwertigen, wohnlichen Charakter.

Draußen setzt sich dieses Gefühl nahtlos fort. Zwei Terrassen begleiten den Tag von den ersten Sonnenstrahlen am Morgen bis zu entspannten Sommerabenden im Freien. Der Balkon schafft einen geschützten Platz zum Durchatmen, während der Garten genügend Raum für alles bietet, was Zuhause lebendig macht: spielende Kinder, gemütliche Grillabende, Hochbeete oder einfach stille Momente im Grünen. Selbst das kleine Nebengebäude fügt sich harmonisch ein und hält alles griffbereit, ohne die Offenheit des Gartens zu stören. Hinter dem elektrischen Einfahrtstor stehen zwei Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Ein echtes Highlight ist das separate Gartenhaus – weit mehr als nur ein klassischer Nebenraum. Mit Kamin, Laminatboden, Dusche, WC und eigenem Fitnessbereich entsteht hier ein Ort mit vielen Möglichkeiten: Rückzugsort, Homeoffice, Hobbyraum oder ein gemütlicher Bereich für Gäste. Hier lässt sich arbeiten, entspannen oder einfach abschalten, ohne das Haupthaus zu verändern. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Spitzboden mit zusätzlichem Stauraum. Das Balkonkraftwerk mit 3.600 Watt bringt zudem einen modernen, nachhaltigen Gedanken in den Alltag. So entsteht ein Zuhause, das nicht laut beeindrucken muss, sondern durch Atmosphäre, Pflege und ein rundum stimmiges

**Wohngefühl überzeugt.**

**Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## **Detalles de los servicios**

**ca. 741 m<sup>2</sup> großes Grundstück**

**ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Baujahr 2011**

**Balkon**

**2 Terrassen mit unterschiedlicher Sonnenausrichtung**

**4,5 Zimmer**

**Massivholztreppe in Buche mit formschönen Handlauf**

**2 moderne Badezimmer**

**Einbauküche**

**Gasheizung**

**elektrische Rollläden im Erdgeschoss**

**elektrisches Einfahrtstor zu 2 Stellplätzen**

**Balkonkraftwerk mit 3.600 Watt**

**Geräteschuppen**

**Gartenhaus mit Kamin, Laminatboden, Dusche/WC, Fitnessbereich**

**Spitzboden mit wärmegeämmter Holzeinschubtreppe**

**Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## **Todo sobre la ubicación**

### **Geografie:**

Das Grundstück liegt präsent eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Mahlsdorf-Süd. 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 Buslinie N90 liegt fußläufig, ca. 1,1 km entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die S-Bahnstation Mahlsdorf oder in die andere Richtung S-Bahn Köpenick. Von hier aus brauchen Sie ca. 30 Min bis zum Alexanderplatz in Berlin-Mitte. Außerdem erreichen Sie in 15 Min. zu Fuß die Tram 62 und 63. Diese fährt in ca. 11 Min. zum S-Bahn Köpenick oder in ca. 9 Min. zum S-Bahnhof Mahlsdorf. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. in 30 Minuten das Berliner Zentrum und in 15 Minuten die A10 (Berliner Ring) und haben damit Verbindung in alle Richtungen.

### **Infrastruktur:**

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien, aber auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden und zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Der Weg zu größeren Shoppingcentern stellt mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto kein Problem dar.

**Freizeit / Sport / Natur:**

Mahlsdorf hat viel Grün um sich herum. Das Naturschutzgebiet Erpetal oder Vogelherd befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Wald liegt direkt vor der Haustür in nur 300 Meter Entfernung. Zu den Kaulsdorfer Seen ist es nicht weit (ca. 1500 Meter). Auch die weitere Umgebung des benachbarten Brandenburgs sowie des Stadtbezirks Köpenick sind wald- und wasserreich und in nur 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ein Ausflug in das angrenzende Friedrichshagen, erfreut besonders durch die Bölschestraße, welche zum Shoppen und verweilen in Cafés einlädt. Von hier aus können auch Ausflüge mit den Ausflugsschiffen unternommen werden.

Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten, 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 lohnt sich für einen Besuch.

**Wirtschaft:**

Größte Arbeitgeber um Mahlsdorf sind die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON-Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen. Die Giga Factory von Tesla in Grünheide, erreicht man in 30 Minuten mit dem Auto.

**Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Otros datos

**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

**Número de propiedad: 26306018 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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