

Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Vida flexible: Casa unifamiliar con gran potencial para oficina en casa y familia.

Número de propiedad: 25306040



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

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152,69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.028 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

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

Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## De un vistazo

Número de propiedad	25306040	Precio de compra	749.000 EUR
Superficie habitable	ca. 152,69 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	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	3.5	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Balcón
Año de construcción	1939		
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>30.05.2032</b>	Demanda de energía final	<b>125.00 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>D</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1939</b>

Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



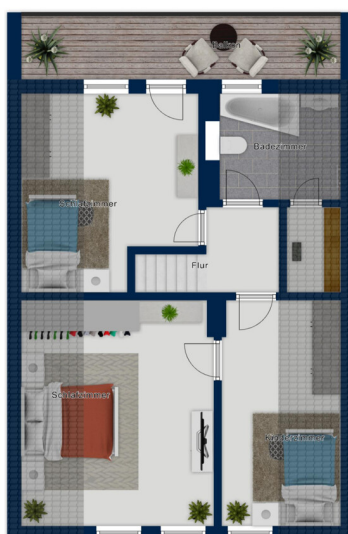
Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



**Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar bien cuidada se presenta como un hogar acogedor para parejas y familias que buscan una propiedad espaciosa, con un diseño cuidado y de alta calidad. Ubicada en una parcela de aproximadamente 1.028 m<sup>2</sup> en una tranquila y agradable zona residencial, la casa ofrece amplio espacio para el desarrollo personal con una superficie habitable de unos 153 m<sup>2</sup> y destaca por su sólida construcción. La planta baja, con fácil acceso desde el pasillo, consta de un amplio salón-comedor con chimenea, una cocina independiente, un aseo de cortesía y una versátil habitación comunicada, ideal, por ejemplo, como despacho. En esta planta también se encuentra otra habitación con galería, que aporta un toque especial y ofrece diversas posibilidades de uso. Los amplios ventanales proporcionan abundante luz natural y un ambiente agradable; las ventanas de triple acristalamiento de alta calidad de la planta baja también contribuyen a la eficiencia energética. En la planta superior encontrará un moderno baño con sauna integrada, un dormitorio y dos habitaciones más. Una de estas habitaciones se utiliza como habitación comunicada y ofrece opciones de uso flexibles, por ejemplo, como vestidor, estudio o espacio habitable adicional. La práctica distribución consta de un total de 4,5 habitaciones, complementadas con dos habitaciones comunicadas que aumentan la flexibilidad de la distribución y permiten conceptos de vivienda personalizados. El sótano, parcialmente terminado, ofrece espacio útil adicional ideal para almacenamiento, despensa o cuartos de servicio. Esta planta amplía la superficie habitable y crea un práctico espacio de almacenamiento para artículos del hogar y aficiones. Un garaje protege eficazmente su vehículo de las inclemencias del tiempo y ofrece espacio de almacenamiento adicional. La parcela de aproximadamente 1028 m<sup>2</sup> invita a una variedad de actividades al aire libre, desde relajarse hasta diseñar creativamente su propio jardín. En resumen, esta casa unifamiliar ofrece una excelente combinación de amplio espacio habitable, distribución flexible de las habitaciones y versátiles posibilidades de uso. Esta amplia propiedad ofrece el entorno perfecto para hacer realidad ideas de vivienda y conceptos de estilo de vida personalizados. No pierda esta atractiva oportunidad y experimente el encanto único de esta propiedad durante una visita.

**Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## **Detalles de los servicios**

**Einfamilienhaus**

**ca. 1028 m<sup>2</sup> Grundstück**

**ca. 152,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**4,5 Zimmer + 0,5 Zimmer**

**Gäste WC**

**3 fach Verglasung im Erdgeschoss**

**Massivbauweise**

**Garage**

**Große Terrasse**

**zusätzliche Baumöglichkeit**

**Dach 2017 neu**

**Sauna**

**Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Todo sobre la ubicación

### Geografie:

Das Grundstück liegt präsent 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 Bus- und Tramhaltestelle liegen jeweils fußläufig, ca. 800 m entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an die S-Bahnstation Mahlsdorf. Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. in 30 Minuten das Berliner Zentrum. In 15 Minuten gelangen Sie auf die A10 und haben hiermit Verbindungen in alle Richtungen.

### Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell 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 sind in unmittelbarer Nähe, nur ca. 300 m entfernt. Ein Naturschutzgebiet grenzt unmittelbar an. Auch der Wuhle Wanderweg ist zu Fuß und mit dem Rad gut 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 10 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: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

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 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.

**Número de propiedad: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## **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)**