

Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Vida familiar moderna con jardín, solárium y tecnología sostenible

Número de propiedad: 25306042



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

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96,11 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 296 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25306042 - 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: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## De un vistazo

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25306042                                                    |
| Superficie habitable | ca. 96,11 m <sup>2</sup>                                    |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                           |
| Habitaciones         | 4                                                           |
| Dormitorios          | 3                                                           |
| Baños                | 1                                                           |
| Año de construcción  | 1995                                                        |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 499.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 146 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Datos energéticos

|                                     |                 |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Calor ambiental | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 14.11.2035      | Demanda de energía final                            | 48.90 kWh/m²a          |
|                                     |                 | Clase de eficiencia energética                      | A                      |
|                                     |                 | Año de construcción según el certificado energético | 2024                   |



Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

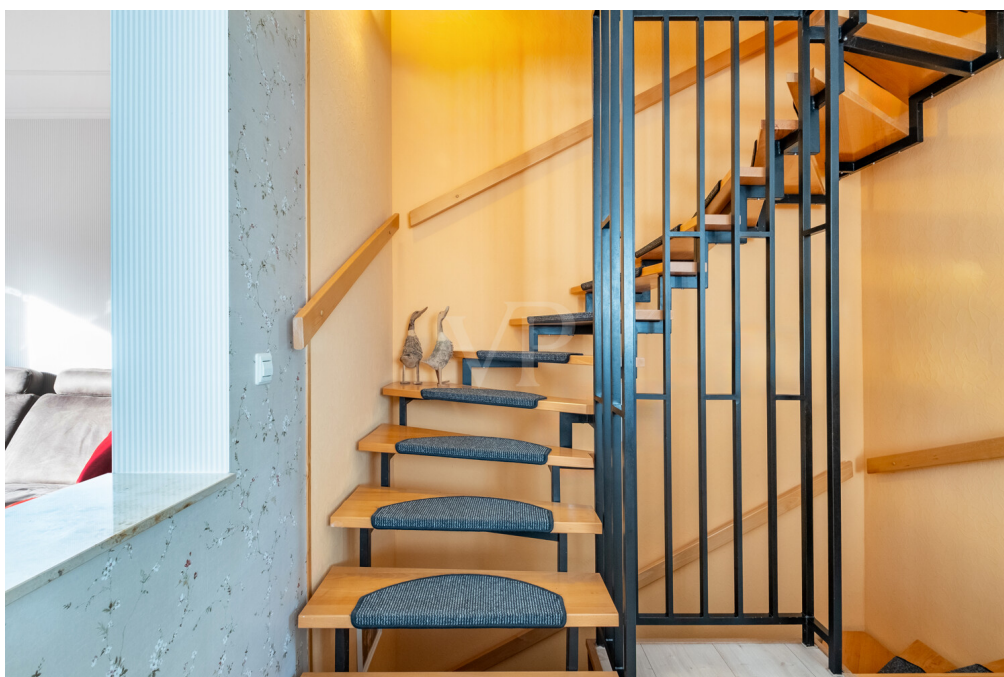
## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

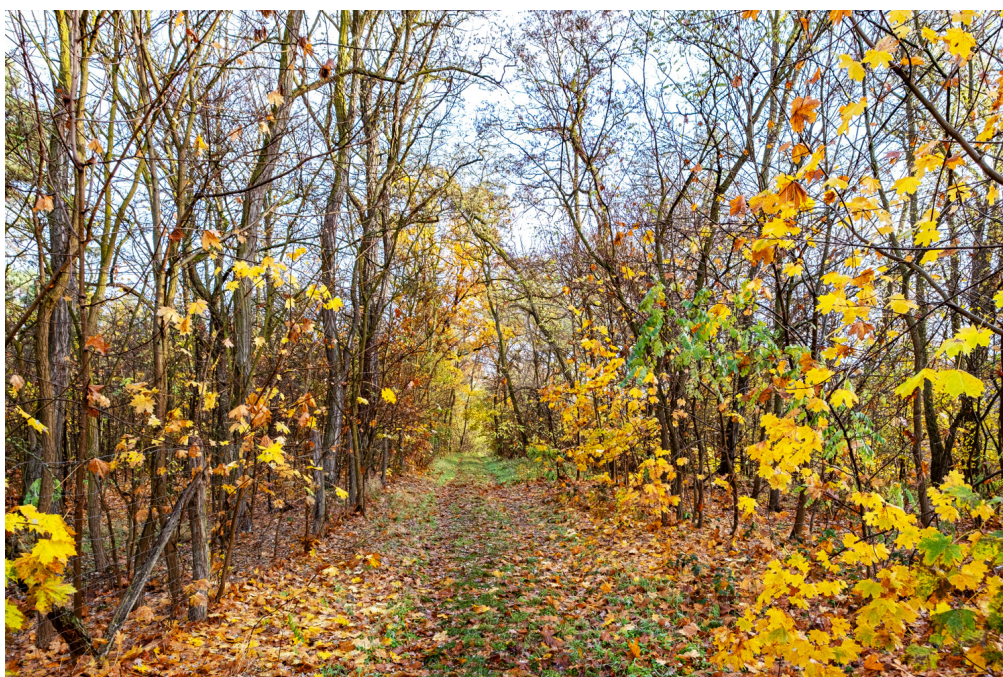
## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Planos de planta



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.











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: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Una primera impresión

Esta casa adosada modernizada, construida en 1995, ofrece aproximadamente 96,11 m<sup>2</sup> de espacio habitable e impresiona por su cuidada distribución y acabados de alta calidad. Con un total de cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios, la casa es ideal para familias, parejas o personas exigentes que valoran la comodidad y una distribución funcional. La planta baja le da la bienvenida con un salón-comedor de planta abierta, donde sus amplios ventanales permiten una abundante luz natural. La cocina está justo al lado del comedor, lo que garantiza la comodidad. Un punto destacado de la planta baja son las persianas enrollables manuales en las ventanas, que proporcionan privacidad y protección solar. En la planta superior se encuentran dos dormitorios, cada uno de los cuales puede utilizarse como dormitorio, habitación infantil o despacho. El moderno y luminoso baño está equipado con una confortable calefacción por suelo radiante, creando un ambiente agradable y acogedor. Esta característica proporciona una calidez muy agradable, especialmente durante los meses de invierno. El ático reformado amplía óptimamente el espacio habitable y ofrece un cuarto dormitorio con amplia privacidad. Gracias al ingenioso uso de los techos inclinados y a las soluciones integradas, dispondrá de espacio de almacenamiento adicional, ideal para artículos de temporada o cosas que rara vez necesita. La propiedad cuenta con un sótano completo que ofrece numerosas posibilidades: una habitación calefactada con un gran ventanal es perfecta como sala de ocio u oficina. Aquí también encontrará amplio espacio de almacenamiento y espacio para sus necesidades individuales. Técnicamente, la casa está a la última: en 2024 se instaló una nueva y eficiente bomba de calor, lo que garantiza una calefacción sostenible y económica. También se preinstaló un sistema fotovoltaico en el tejado, lo que le permitirá ahorrar en costes energéticos a largo plazo. Las ventanas de madera se renovaron profesionalmente en 2025 y se pintaron con un sistema de impermeabilización de alta calidad y resistente a los rayos UV. Esto no solo garantiza su durabilidad, sino que también realza el atractivo visual de la propiedad. El terreno está bien cuidado y diseñado con esmero. Una cochera ofrece refugio para su vehículo, mientras que una práctica bomba de jardín facilita el riego del jardín. La caseta de jardín es ideal para guardar herramientas de jardinería o bicicletas. En la terraza adyacente, un toldo protege del sol e invita a disfrutar de momentos de relax al aire libre. La propiedad se encuentra en una tranquila zona residencial, pero con buenas conexiones de transporte. Colegios, tiendas y transporte público están a pocos minutos, lo que hace que la vida cotidiana sea agradable para todas las edades. Compruebe usted mismo las ventajas de esta casa adosada y concierte una visita. Disfrute de una vivienda moderna, funcional y confortable con tecnología de vanguardia en un entorno atractivo.

Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Detalles de los servicios

### HAUS

- Heizung (2024): Einbau einer neuen, modernen Wärmepumpe
- voll unterkellert
- Kellerraum mit Heizung und großem Fenster
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- im Erdgeschoss Rollos mit Handbetrieb
- Holzfenstersanierung (2025): Fachgerechte Aufarbeitung und Erneuerung des Anstrichs mit einem UV-stabilen Wetterschutzsystem zur Sicherung des Holzbestands und optischen Aufwertung

### AUßENANLAGEN

- PV Anlage vorinstalliert auf dem Dach
- Carport
- Gartenwasserpumpe
- Gartenhaus
- Terrasse mit Markise



Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Todo sobre la ubicación

Berlin Mahlsdorf-Süd besticht durch seine harmonische Verbindung aus ruhiger, grüner Wohnlage und einer familienfreundlichen Atmosphäre, die eine ideale Lebensqualität bietet. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsstruktur mit langjährigen Bewohnern aus, die für ein sicheres und vertrauensvolles Umfeld sorgt. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur mit direkter Anbindung an die S-Bahnlinie S5 sowie gut ausgebauten Bundesstraßen sind alle wichtigen Ziele mühelos erreichbar. Das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot unterstreicht die Attraktivität dieses Standortes, der sich durch ein dynamisches Wachstum und nachhaltige Wertsteigerungspotenziale auszeichnet.

In Mahlsdorf-Süd finden Familien ein besonders behagliches Wohnumfeld, das von viel Grün und einer entspannten Nachbarschaft geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Kindergärten und Schulen schafft eine hervorragende Basis für die Entwicklung der Kinder. So sind beispielsweise die Kita Sonnenblume in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, während die Kiekemal Grundschule in etwa neun Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen den kleinen Bewohnern einen sicheren und selbstständigen Alltag. Die zahlreichen Spielplätze und weitläufigen Parks wie der Langenbeckplatz, nur zwei Minuten entfernt, laden zu ausgedehnten Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für die ganze Familie.

Das Gesundheitsangebot ist mit mehreren Apotheken, niedergelassenen Ärzten und nahegelegenen Kliniken optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Sonnen-Apotheke sowie diverse Fachärzte sind in rund 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was schnelle und unkomplizierte Versorgung garantiert. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte wie Netto, Lidl und Aldi in einem Umkreis von etwa zehn bis zwölf Minuten zu Fuß zur Verfügung, sodass Einkäufe bequem und zeitsparend erledigt werden können. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in acht bis elf Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch Ausflüge ins Berliner Stadtzentrum oder in andere Bezirke problemlos möglich sind.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gut vernetzte Umgebung legen, bietet Berlin Mahlsdorf-Süd eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wächst die nächste Generation in einem liebevollen und stabilen Umfeld auf, das Raum für Entfaltung, Gemeinschaft und eine glückliche Zukunft schenkt.

Número de propiedad: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 48.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25306042 - 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)