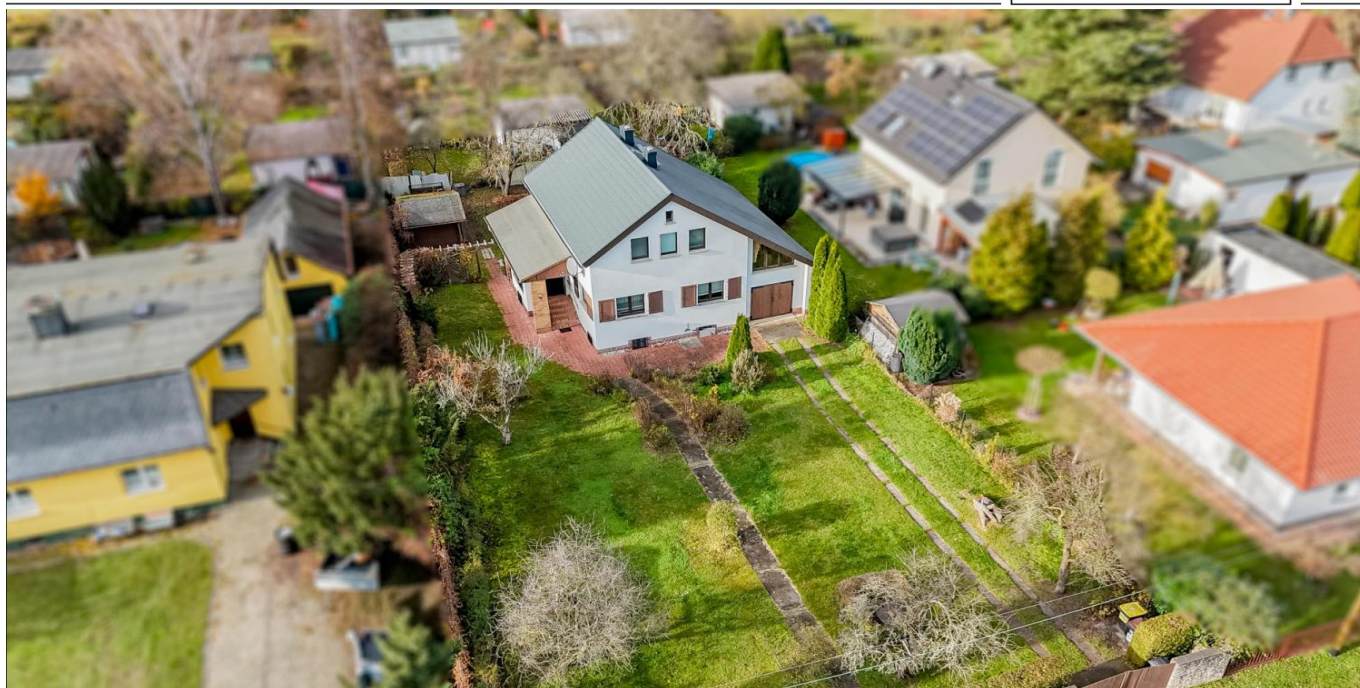


Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Mucho espacio para conceptos de vida modernos: casa unifamiliar con distribución variable

Número de propiedad: 25306040H



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

PRECIO DE COMPRA: 575.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152,69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

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

## De un vistazo

|                      |                                                |                        |                                                                           |
|----------------------|------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25306040H                                      | Precio de compra       | 575.000 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 | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |                        |                                                                           |

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

## Datos energéticos

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



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

## La propiedad





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

## La propiedad



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

## La propiedad





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

## La propiedad



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

## La propiedad





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

## La propiedad



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

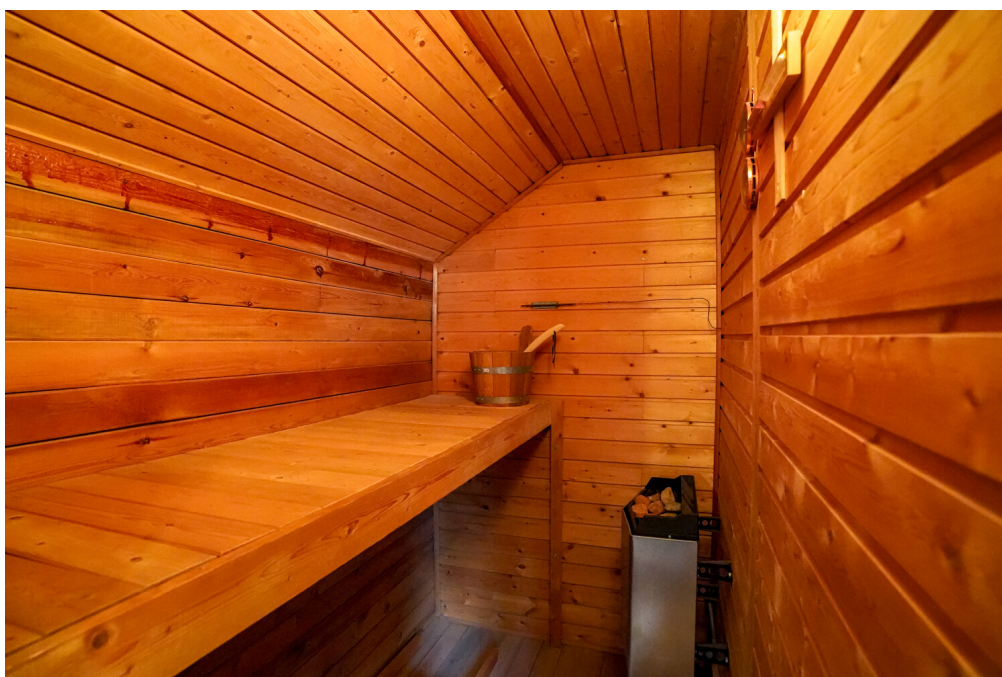
## La propiedad





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

## La propiedad





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

## La propiedad





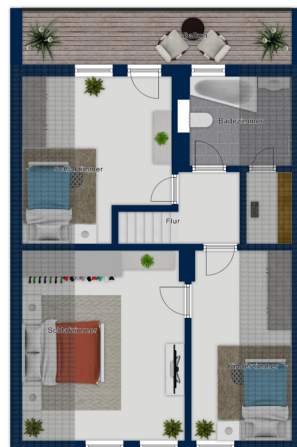
Número de propiedad: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propiedad



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

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar bien mantenida 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 tranquila y agradable zona residencial, la casa ofrece aproximadamente 153 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofreciendo amplio espacio para el desarrollo personal y una sólida construcción. La planta baja, fácilmente accesible 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. Esta planta también cuenta con otra habitación con galería, que aporta un toque espacial único y ofrece diversas posibilidades. Los amplios ventanales garantizan una abundante luz natural y un ambiente agradable; las ventanas de triple acristalamiento de alta calidad de la planta baja contribuyen aún más a la eficiencia energética. La terraza, situada en la parte trasera de la casa y con vistas al jardín, ofrece un espacio protegido con máxima privacidad, perfecto para relajarse al aire libre. En la planta superior encontrará un moderno baño con sauna integrada, un dormitorio y dos habitaciones adicionales. Una de estas habitaciones se utiliza como habitación comunicada, ofreciendo opciones de uso flexibles como vestidor, estudio o espacio adicional para vivir. El balcón también se encuentra en la parte trasera de la casa, con vistas al jardín y protegido de miradas indiscretas, ideal para disfrutar de tranquilidad y privacidad. La distribución funcional 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, servicios o cuartos de servicio. Esta planta amplía el espacio habitable y ofrece un práctico espacio de almacenamiento para artículos del hogar y aficiones. Un garaje protege eficazmente su vehículo de las inclemencias del tiempo y proporciona espacio de almacenamiento adicional. El jardín, bien cuidado, invita a relajarse, jugar o crear su propio diseño de jardín, y complementa a la perfección el amplio espacio habitable de la casa. En resumen, esta casa unifamiliar ofrece una acertada combinación de amplio espacio habitable, distribución flexible de las habitaciones y versátiles opciones de uso. La terraza cubierta y el balcón privado crean rincones especiales con una alta calidad de vida. No se pierda esta atractiva oferta y compruebe usted mismo el encanto especial de esta propiedad durante una visita.



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

## Detalles de los servicios

Einfamilienhaus  
ca. 600 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  
Dach 2017 neu  
Sauna

Número de propiedad: 25306040H - 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: 25306040H - 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 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: 25306040H - 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)