

Berlin / Mahlsdorf

# Attraktive Doppelhaushälfte mit Potenzial auf großem Grundstück in ruhiger Wohnlage

*Número de propiedad: 26306001*



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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96,4 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 752 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26306001
Superficie habitable	ca. 96,4 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1925
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 163 m <sup>2</sup>
Características	Terraza

Número de propiedad: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	409.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.01.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1925

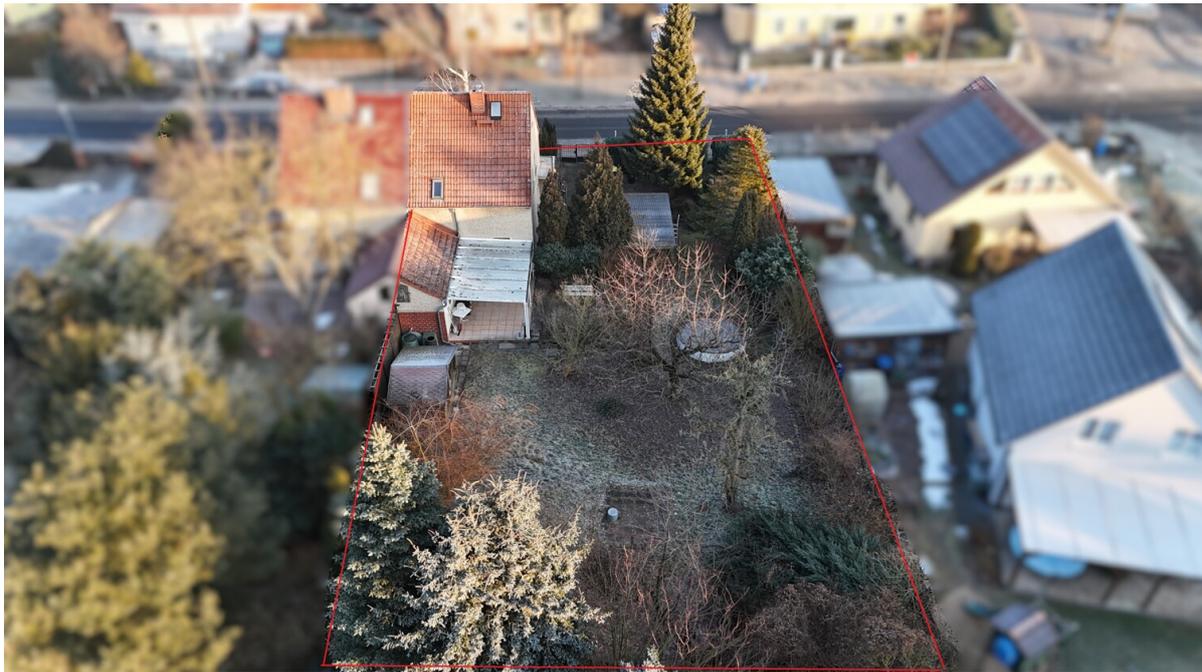
Número de propiedad: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad



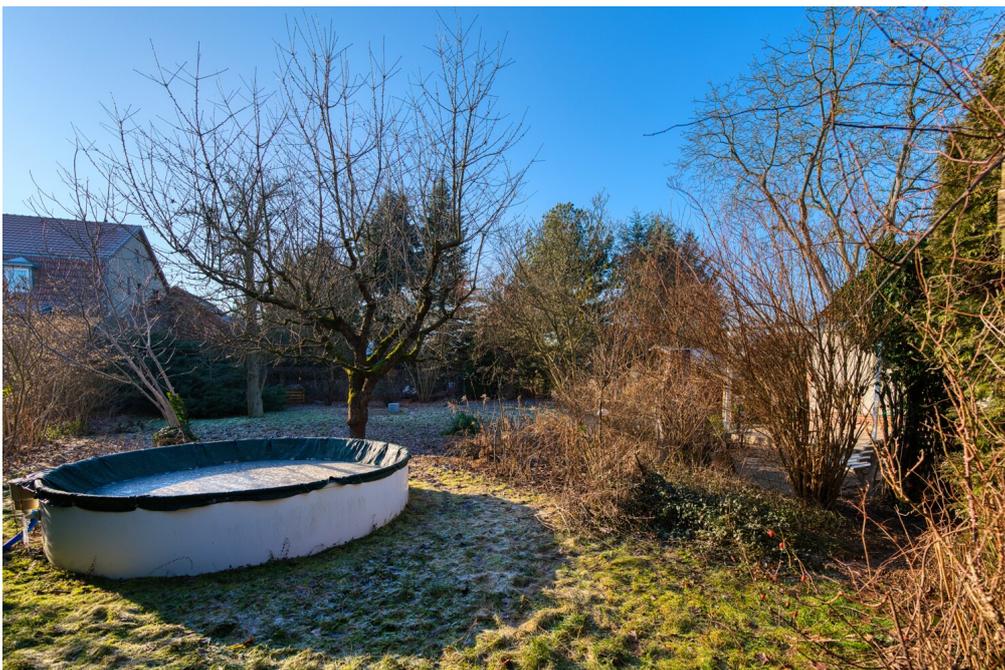
Número de propiedad: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propiedad

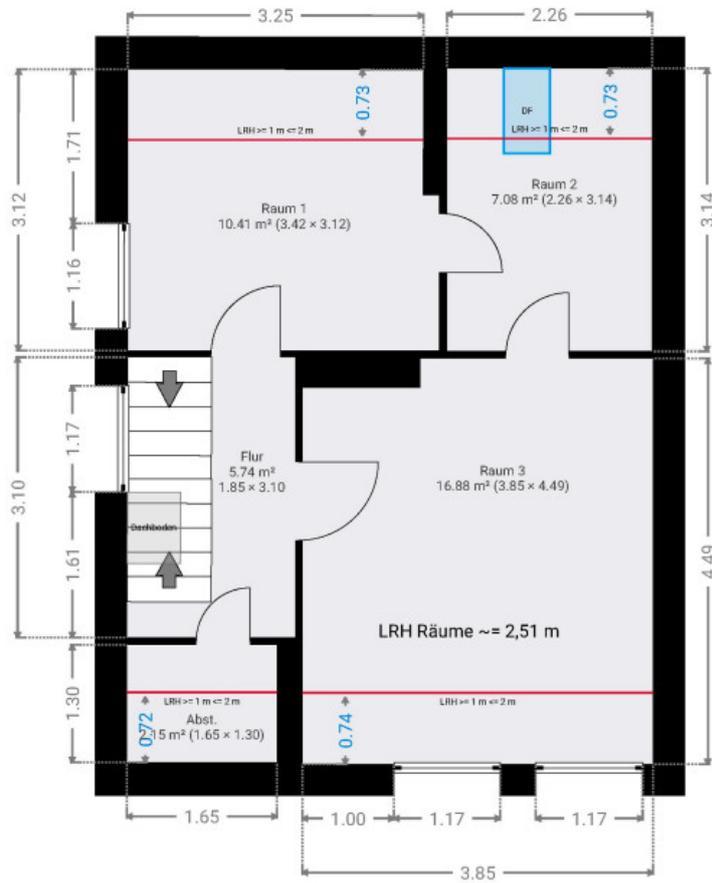


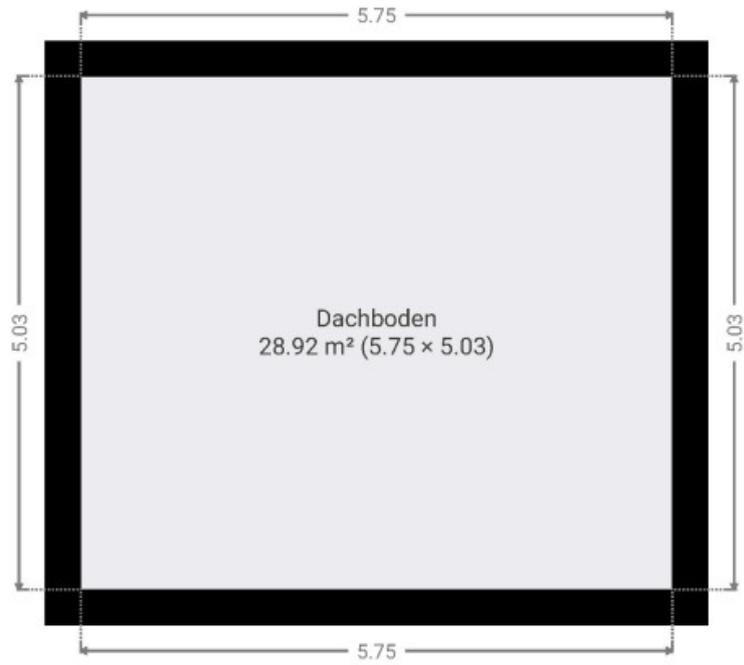
Número de propiedad: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

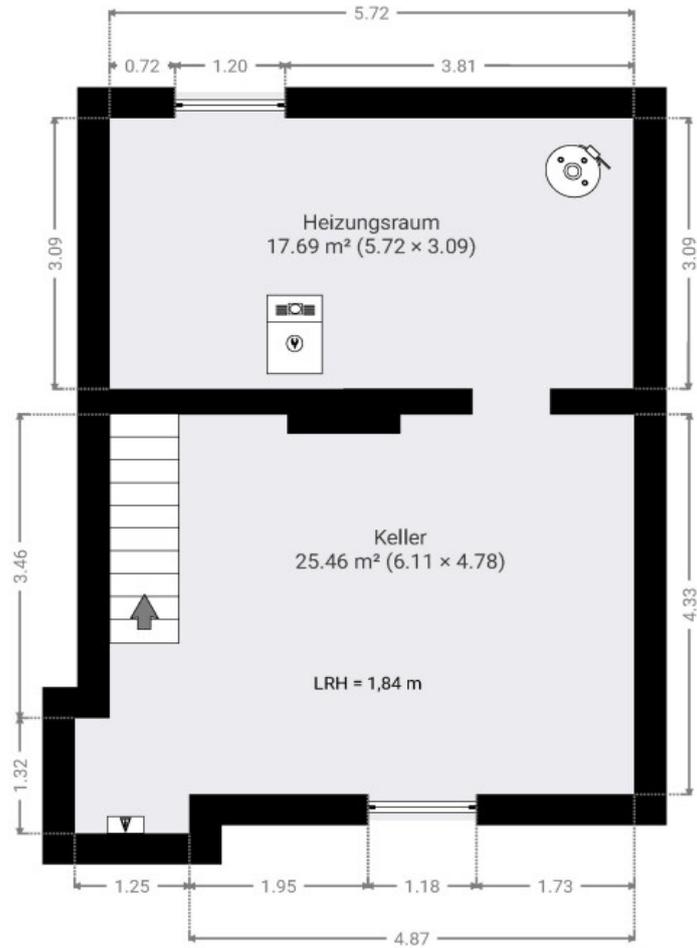
## La propiedad











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: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Una primera impresión

Dieses Haus aus dem Baujahr 1925 und vom Architekten Bruno Taut geplant, überzeugt durch eine solide Grundsubstanz und ein großzügiges Platzangebot auf einem ca. 752 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche von etwa 96,4 m<sup>2</sup> erstreckt sich über insgesamt 3,5 Zimmer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder alle, die Wert auf ausreichend Raum und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

### \*\*Raumaufteilung & Ausstattung\*\*

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den einladenden Eingangsbereich in den zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Eine Wohnküche ermöglicht geselliges Beisammensein. Die Küche, die sich separat präsentiert, bietet Platz für eine funktionale Küchengestaltung nach Ihren Vorstellungen. Von hier aus besteht zudem Zugang zum Garten.

Ein Tageslichtbad im Erdgeschoss sorgt für Komfort. Über die originale Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss, in dem sich drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe befinden. Diese eignen sich sowohl als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsräume und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Spitzboden kann als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden. Im Keller befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum sowie weitere Stauflächen.

### \*\*Heizung und Renovierungsbedarf\*\*

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, die Immobilie ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu modernisieren und wohnlich zu gestalten. Ob Erneuerung der Elektrik, Modernisierung von Sanitärbereichen oder neue Bodenbeläge, hier bietet sich Raum für kreative Umsetzung.

### \*\*Außenbereich\*\*

Das großzügige Grundstück ist vielfältig nutzbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Gartenfreunde, Freizeitgestaltung im Freien oder die Schaffung von Rückzugsflächen. Ein Teilbereich des Gartens eignet sich ideal für ein Spielareal, Gemüsegarten oder eine

Terrasse für angenehme Stunden im Freien. Die Zufahrt und der Außenbereich bieten Potenzial für die Realisierung von Pkw-Stellplätzen oder Carports.

**\*\*Lage\*\***

Die Lage zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und ruhige Straßenführung aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sind im nahen Umfeld bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an überregionale Verkehrswege ist gut, sodass sowohl Pendler als auch Familien von einer komfortablen Mobilität profitieren.

**\*\*Fazit\*\***

Dieses Haus bietet eine solide Grundlage für individuelles Wohnen in angenehmer Umgebung. Insbesondere Baujahr, Grundriss und Grundstücksgröße ermöglichen kreative Modernisierungskonzepte. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial und Charme dieser Doppelhaushälfte.

**Número de propiedad: 26306001 - 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 mit dem Bus schnell 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 10 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: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 409.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)