

Berlin

Votre nouvelle maison à Mahlsdorf-Nord – bien entretenue, calme et prête à emménager immédiatement

CODE DU BIEN: 25306039



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,8 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 404 m²

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306039
Surface habitable	ca. 95,8 m ²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2002

Prix d'achat	539.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.99 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Une première impression

Dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Mahlsdorf-Nord, cette charmante maison individuelle vous attend – un lieu où bien-être et qualité de vie se conjuguent harmonieusement. Entourée de maisons individuelles bien entretenues et d'une végétation luxuriante, cette maison solide, construite en 2002, se présente comme un havre de paix choyé, idéal pour les couples ou les petites familles appréciant la tranquillité, la sécurité et le confort d'une maison prête à emménager. Le premier regard est captivant : la façade classique en briques confère à la maison un charme intemporel et raffiné. Derrière la porte d'entrée accueillante, un hall spacieux s'ouvre sur un espace lumineux et aéré, instaurant immédiatement une atmosphère chaleureuse. De là, toutes les pièces du rez-de-chaussée sont accessibles – fonctionnelles, lumineuses et agencées avec soin. Les toilettes invités, avec fenêtre, sont impeccables, et le vestiaire séparé, également avec fenêtre, est agréablement lumineux et pratique pour ranger manteaux, chaussures et sacs. La cuisine est un véritable paradis pour les gourmets : équipée d'une cuisine aménagée en parfait état et donnant directement sur le jardin. La cuisine peut être intégrée si vous le souhaitez et s'harmonise parfaitement avec l'ensemble. Le cœur de la maison est le salon baigné de lumière. De grandes fenêtres laissent entrer abondamment la lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse. Le parquet de haute qualité souligne le caractère cosy de la pièce, tandis que les volets roulants électriques offrent un confort supplémentaire. On y trouve un espace généreux pour se détendre en famille ou entre amis. Depuis le salon, on accède directement à la terrasse d'environ 12 m², un véritable atout. Orientée sud-ouest, elle permet de profiter du soleil jusqu'en soirée. Un store banne électrique offre une agréable ombre tout en admirant le jardin paysager. Le rez-de-chaussée comprend également une buanderie pratique abritant le système de chauffage, le raccordement pour lave-linge et des rangements – idéale pour une organisation optimale. Un bel escalier en bois mène à l'étage, véritable havre de paix. Le couloir lumineux offre un espace supplémentaire utilisable, pouvant servir d'espace de travail ou d'atelier créatif. Si besoin, une pièce supplémentaire d'environ 10 m² peut être facilement cloisonnée – une option flexible et évolutive. Deux chambres confortables, revêtues de moquette, séduisent par leur luminosité et leur ambiance chaleureuse. La salle de bain avec douche et baignoire invite à la détente. Le chauffage au sol assure confort et chaleur agréable par temps frais. Le grenier offre un espace de rangement supplémentaire et peut être aménagé en pièce à vivre supplémentaire. L'espace extérieur est tout aussi impressionnant. Le terrain de 404 m² est d'une superficie idéale : spacieux et facile d'entretien. Vous pourrez y créer votre propre havre de paix : il y a suffisamment de place pour des fleurs, un potager, une pataugeoire pour enfants ou un coin détente. Un abri de jardin permet de ranger les outils

de jardinage. Cette maison individuelle bénéficie d'une construction solide, d'un agencement bien pensé et d'un entretien méticuleux. Elle respire la chaleur et la sécurité : une maison chargée d'histoire, prête à en écrire de nouvelles. Grâce à son excellent état, aucune modernisation n'est nécessaire. Vous pouvez emménager immédiatement, vous sentir chez vous et profiter pleinement de la vie. Quiconque recherche une maison alliant tranquillité, qualité et joie de vivre trouvera ici, à Mahlsdorf-Nord, l'endroit idéal – une demeure qui impressionne non seulement par ses caractéristiques, mais aussi par son âme.

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Détails des commodités

- massive Bauweise
- sehr gepflegter Zustand
- Parkettboden im Wohnzimmer
- elektrische Jalousie im Wohnzimmer
- Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne und separater Handtuchheizer
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- elektrische Markise auf der Terrasse
- ca. 12 m² große Terrasse in Südwest-Richtung

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Tout sur l'emplacement

Dieses Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des charmanten Berliner Ortsteils Mahlsdorf. Eingebettet in eine ruhige, grün geprägte Einfamilienhaussiedlung bietet die Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität und die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Hier genießen Sie die Vorzüge einer beschaulichen Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und zugleich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: In nur wenigen Minuten erreichen Sie mehrere Buslinien, die einen schnellen Anschluss an das S- und Regionalbahnnetz ermöglichen. Damit gelangen Sie komfortabel und zügig in die Berliner Innenstadt. Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zur B1/B5 sowie zur A10 (Berliner Ring), wodurch auch das Umland oder weiter entfernte Ziele bestens erreichbar sind. Ob Arbeitswege, Wochenendausflüge oder der Weg ins Stadtzentrum – hier sind Sie flexibel und mobil.

Für Familien ist die Lage geradezu ideal. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium. Die kurzen Wege sorgen für einen entspannten Alltag und schaffen ein sicheres Umfeld für Kinder und Jugendliche.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken und vielfältige Fachgeschäfte sind nur wenige Minuten entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Die ruhige Wohnlage im Grünen vermittelt Geborgenheit und Erholung – und das ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese Kombination macht den Standort zu einer echten Rarität: Ein Zuhause, das Ruhe, Familienfreundlichkeit und beste Anbindungen vereint.

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie genießen das Leben.

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 79.99 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com