

Berlin / Mahlsdorf

## Spacieuse maison bifamiliale pleine de charme et dotée d'un jardin moderne.

CODE DU BIEN: 25306036



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

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192,81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 814 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- 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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25306036                                            |
| Surface habitable      | ca. 192,81 m <sup>2</sup>                           |
| Type de toiture        | Toit en pavillon                                    |
| Pièces                 | 6                                                   |
| Salles de bains        | 2                                                   |
| Année de construction  | 1935                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 799.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2015                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 291 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine            |

CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 102.82 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1935                      |



CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Plans d'étage



VON POLL  
IMMOBILIEN®

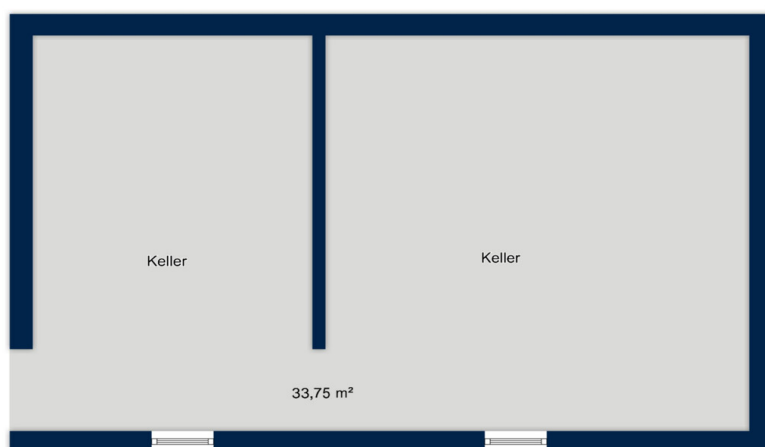
Weil Ihre Immobilie es wert ist.











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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Une première impression

Cette maison bi-familiale polyvalente, d'une surface habitable d'environ 192,81 m<sup>2</sup> et sur un terrain d'environ 814 m<sup>2</sup>, offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé. Construite en 1935 et entièrement rénovée en 2015, elle séduit par ses prestations haut de gamme et ses nombreux détails soignés qui soulignent son caractère unique. Les deux logements, structurellement indépendants, sont parfaitement adaptés à une famille multigénérationnelle ou à la combinaison d'un espace de vie et de travail sous un même toit. Les rénovations importantes du rez-de-chaussée, du premier étage et des combles garantissent un cadre de vie contemporain et confortable. Le remplacement de la toiture et des fenêtres (avec double vitrage), la rénovation et l'étanchéité du sous-sol, ainsi que l'isolation thermique contribuent à l'efficacité énergétique et à la préservation de la valeur du bien. Outre une extension moderne avec un abri voiture et un garage indépendant, la propriété offre un espace extérieur élégamment paysagé avec une allée pavée. La pièce maîtresse de la maison est sa cuisine aménagée design haut de gamme, offrant un espace généreux pour des soirées conviviales autour d'un bon repas. Cette propriété comprend six pièces réparties dans deux logements distincts. Son agencement flexible et adaptable permet une personnalisation, ce qui la rend idéale pour les familles avec enfants ou pour un usage professionnel à domicile. Chaque logement dispose d'une salle de bain moderne avec des équipements haut de gamme, témoignant du standing général de la propriété. Le grenier, lumineux et accueillant, offre une atmosphère chaleureuse et confortable. Parmi les autres atouts : une piscine extérieure pour se rafraîchir dans le jardin durant l'été, et une citerne de 1 600 litres pour l'arrosage. Une chaudière à condensation au gaz moderne assure un chauffage performant, et le chauffage central permet un réglage individuel de la température dans chaque logement. Une place de parking supplémentaire complète les options de stationnement déjà disponibles, comprenant un abri voiture et un garage. Bien que nécessitant des travaux de rénovation, la maison peut être rapidement adaptée aux besoins de chacun grâce à des améliorations ciblées. La qualité de sa structure et les modernisations déjà réalisées constituent une base solide pour ce faire. Cette propriété est idéale aussi bien pour ceux qui recherchent une maison spacieuse offrant de nombreuses possibilités d'accueil pour la famille et les invités, que pour les acquéreurs appréciant le confort moderne, un grand espace extérieur et une grande flexibilité d'aménagement. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les possibilités offertes par cette maison.

CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Détails des commodités

Großzügiges Wohnen auf ca. 192,81 m²: Ein weitläufiges Zuhause mit viel Platz für die Familie.

Grundstück von ca. 814 m²: Ein privates Paradies im Grünen. Der Garten lädt zum Feiern ein und bietet eine perfekte Kulisse für unvergessliche Feste mit Freunden und Familie.

Einladendes Dachgeschoss: Ein Rückzugsort mit Charakter, perfekt für Träume und Entspannung.

Hochwertige Design-Einbauküche: Das stilvolle Herzstück des Hauses, ideal für gemeinsame Kochabende.

Eigener Außenpool: Ihr privater Platz für Erfrischung und pure Entspannung.

zweifach-Isolierverglasung: Sorgt für Ruhe, Wärme und eine hohe Energieeffizienz.

Nachhaltiges Regenwasser-System (ca. 1600 Liter): Ein umweltfreundliches Feature, das hilft, Ressourcen zu schonen.

Zwei separate Wohneinheiten: Maximale Flexibilität für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung.

Erweiterung: Ein neuer Anbau mit Carport/Garage erweitert die Nutzfläche und bietet praktischen, geschützten Stauraum für Fahrzeuge.



CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Tout sur l'emplacement

### 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 zu Fuß in 10 Minuten oder mit dem Bus 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 15 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.

CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 102.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.  
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.

CODE DU BIEN: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

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

---

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