Berlin / Mahlsdorf-Süd

# La vie de famille moderne avec jardin, terrasse ensoleillée et technologies durables

***CODE DU BIEN: 25306042***




**PRIX D'ACHAT:** 499.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 96,11 $m^2$ • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 296 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**


- 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: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25306042 |
| Surface habitable | ca. 96,11 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1995 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 499.000 EUR |
| Type de bien | Maisons jumelles |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 146 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Chauffage | Chaleur environnementale |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 14.11.2035 |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 48.90 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2024 |

**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

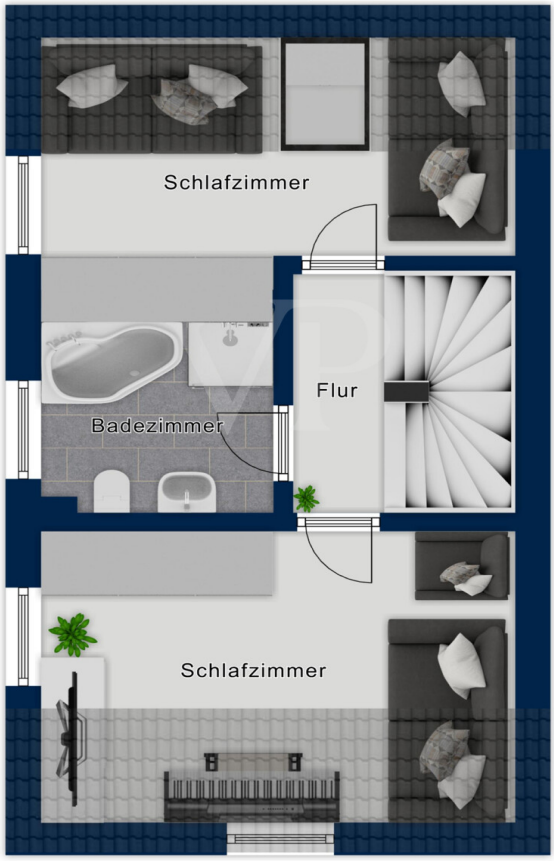
# Plans d'étage



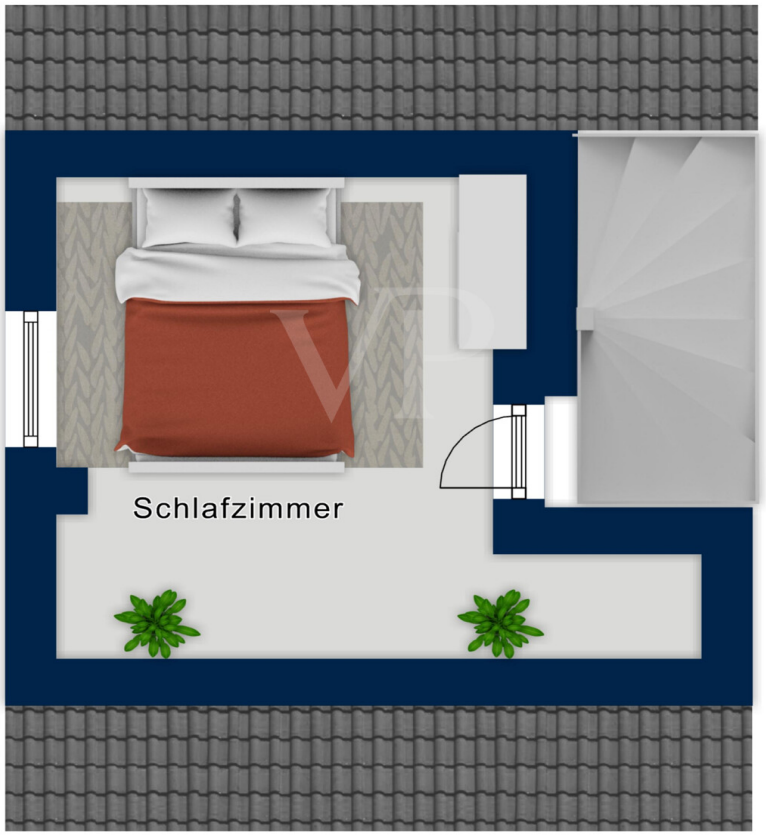
VON POLL
IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VON POLL
IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



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: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# Une première impression

Cette maison jumelée modernisée, construite en 1995, offre environ 96,11 m² de surface habitable et séduit par son agencement bien pensé et ses prestations de qualité. Avec un total de quatre pièces, dont trois chambres, elle est idéale pour les familles, les couples ou les personnes exigeantes qui privilégient le confort et un agencement fonctionnel. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un espace de vie décloisonné comprenant salon et salle à manger, baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. La cuisine, attenante à la salle à manger, offre un confort optimal. Les volets roulants manuels des fenêtres constituent un atout majeur du rez-de-chaussée, garantissant intimité et protection solaire. À l'étage, deux chambres peuvent être aménagées selon vos besoins : chambres d'enfants, bureaux, etc. La salle de bains moderne et lumineuse est équipée d'un chauffage au sol, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante, particulièrement appréciable en hiver. Les combles aménagés offrent une quatrième chambre, spacieuse et indépendante, agrandissant ainsi la surface habitable. Grâce à l'utilisation astucieuse des plafonds mansardés et à des solutions intégrées, vous disposez d'un espace de rangement supplémentaire, idéal pour les articles saisonniers ou les objets que vous utilisez rarement. La propriété possède un sous-sol complet offrant de nombreuses possibilités : une pièce chauffée avec une grande fenêtre est parfaite comme atelier ou bureau. Vous y trouverez également un espace de rangement généreux et suffisamment de place pour vos besoins personnels. Sur le plan technique, la maison est moderne : une pompe à chaleur performante a été installée en 2024, garantissant un chauffage durable et économique. Un système photovoltaïque a également été préinstallé sur le toit, vous permettant de réaliser des économies d'énergie à long terme. Les fenêtres en bois ont été rénovées par des professionnels en 2025 et repeintes avec un système de protection UV de haute qualité. Cela assure non seulement leur longévité, mais rehausse également l'esthétique de la propriété. Le terrain est bien entretenu et aménagé avec soin. Un abri voiture protège votre véhicule, tandis qu'une pompe à eau facilite l'arrosage du jardin. L'abri de jardin est idéal pour ranger les outils de jardin ou les vélos. Sur la terrasse attenante, un store banne vous protège du soleil et vous invite à profiter de moments de détente en plein air. Située dans un quartier résidentiel calme, la propriété bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun. Écoles, commerces et transports publics sont à quelques minutes seulement, pour un quotidien agréable à tous les âges. Découvrez par vous-même les atouts de cette maison jumelée et prenez rendez-vous pour une visite. Profitez d'une habitation moderne, fonctionnelle et confortable, dotée d'une technologie de pointe, dans un cadre attrayant.

**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 48.90 kwh/(m²*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 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.

**CODE DU BIEN: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

# 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