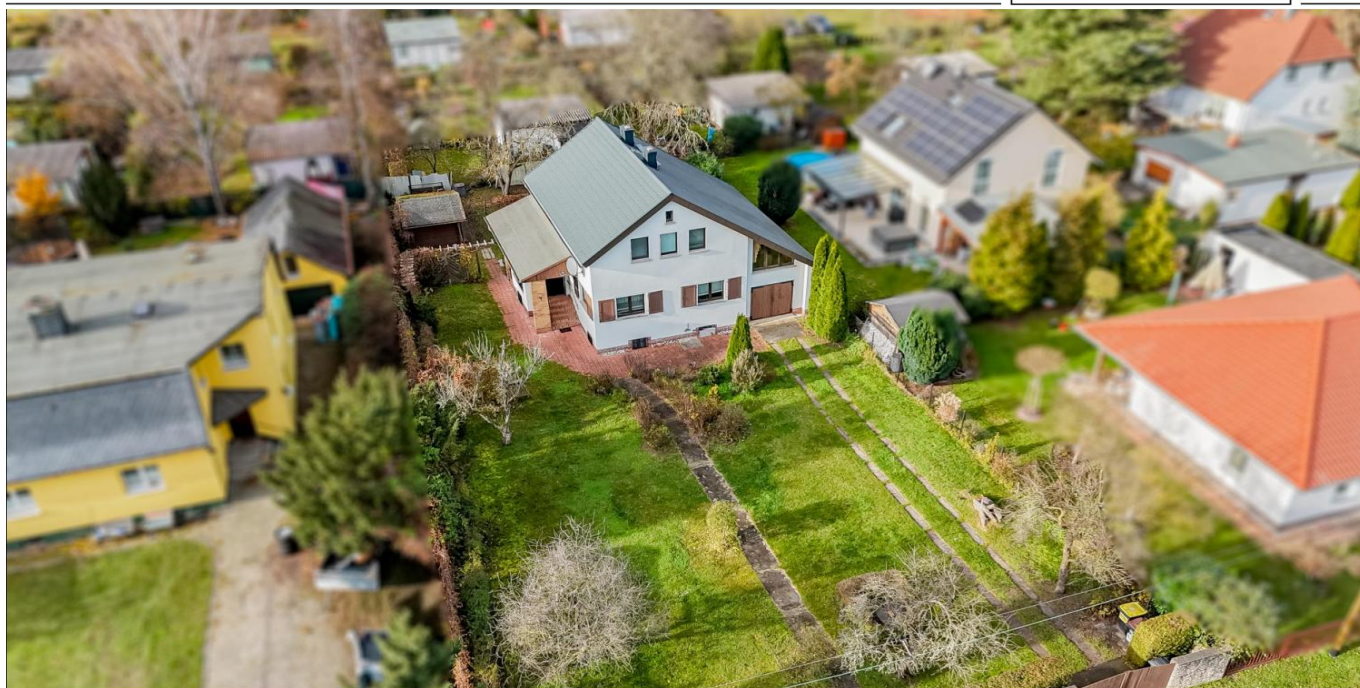


Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Un espace généreux pour des concepts de vie modernes : Maison individuelle avec plan d'étage modulable

CODE DU BIEN: 25306040H



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

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25306040H - 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: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306040H
Surface habitable	ca. 152,69 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3.5
Salles de bains	1
Année de construction	1939
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	575.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	30.05.2032	Consommation d'énergie	125.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1939



CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

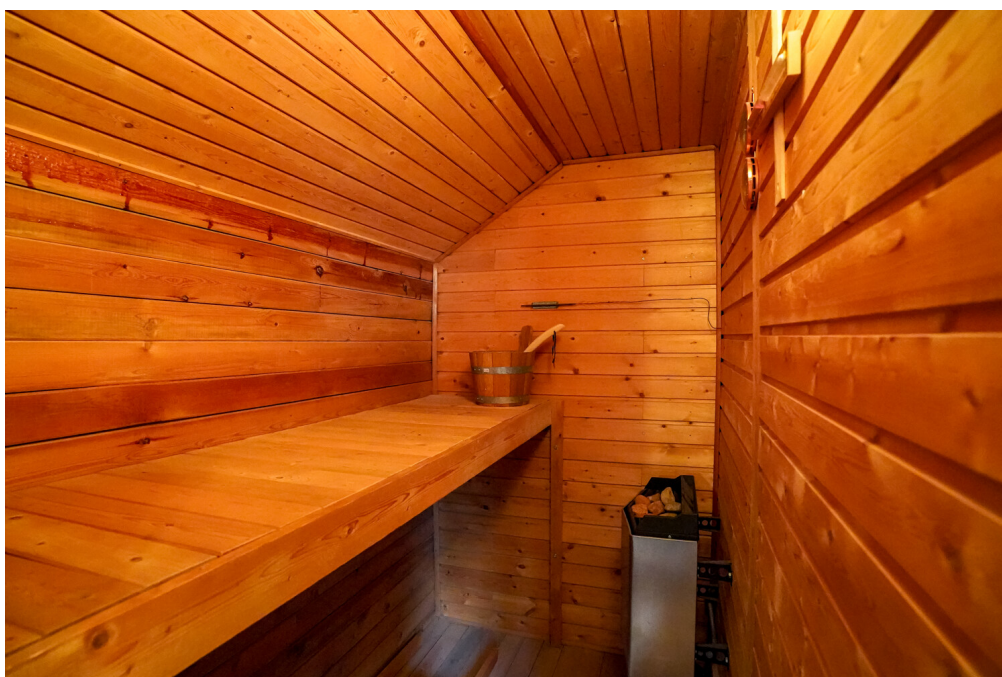
## La propriété





CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété





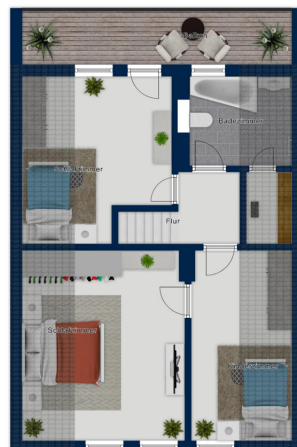
CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## 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: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Une première impression

Cette maison individuelle, en excellent état, se présente comme un foyer accueillant pour les couples et les familles à la recherche d'une propriété spacieuse, bien agencée et de grande qualité. Située dans un quartier résidentiel calme et agréable, la maison offre environ 153 m<sup>2</sup> de surface habitable, offrant un espace généreux pour s'épanouir et bénéficiant d'une construction solide. Le rez-de-chaussée, facilement accessible depuis le hall d'entrée, comprend un vaste séjour/salle à manger avec cheminée, une cuisine séparée, des toilettes invités et une pièce attenante polyvalente, idéale pour aménager un bureau, par exemple. Ce niveau comprend également une pièce supplémentaire avec mezzanine, apportant une touche d'originalité et offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. De grandes fenêtres assurent une luminosité naturelle abondante et un cadre de vie agréable ; les fenêtres à triple vitrage de haute qualité du rez-de-chaussée contribuent également à l'efficacité énergétique. La terrasse, située à l'arrière de la maison et donnant sur le jardin, offre un espace abrité et une intimité maximale, parfait pour se détendre en plein air. À l'étage, vous trouverez une salle de bains moderne avec sauna intégré, une chambre et deux autres pièces. L'une de ces pièces fait office de pièce de liaison, offrant de multiples possibilités d'aménagement : dressing, bureau ou espace de vie supplémentaire. Le balcon, situé à l'arrière de la maison, donne sur le jardin et préserve l'intimité de tous, garantissant calme et tranquillité. Le plan fonctionnel comprend 4,5 pièces, complétées par deux pièces de liaison qui optimisent l'agencement et permettent de personnaliser son espace de vie. Le sous-sol, partiellement aménagé, offre un espace supplémentaire exploitable, idéal pour le rangement, les locaux techniques ou une buanderie. Ce niveau agrandit la surface habitable et offre un espace de rangement pratique pour les objets du quotidien et les loisirs. Un garage protège efficacement votre véhicule des intempéries et offre un espace de rangement supplémentaire. Le jardin soigné invite à la détente, aux jeux ou à la création d'un aménagement paysager personnalisé et complète harmonieusement le généreux espace de vie de la maison. En résumé, cette maison individuelle offre une combinaison réussie d'espace de vie généreux, d'agencement flexible et de multiples possibilités d'aménagement. La terrasse abritée et le balcon privatif créent des espaces de détente privilégiés, synonymes d'une grande qualité de vie. Ne manquez pas cette offre attrayante et venez découvrir par vous-même le charme particulier de cette propriété lors d'une visite.

CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25306040H - 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](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)