

Berlin

## Votre refuge de luxe : Appartement moderne de 3 pièces au rez-de-chaussée avec jardin privé

CODE DU BIEN: 25306047



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

PRIX DE LOYER: 2.100 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,59 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25306047 - 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: 25306047 - 12623 Berlin

## En un coup d'œil

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25306047                                   |
| Surface habitable      | ca. 104,59 m <sup>2</sup>                  |
| Pièces                 | 3                                          |
| Chambres à coucher     | 2                                          |
| Salles de bains        | 1                                          |
| Année de construction  | 2019                                       |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 100 EUR (Location) |

|                           |                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer             | 2.100 EUR                                                         |
| Coûts supplémentaires     | 400 EUR                                                           |
| Type                      | Rez de chaussée                                                   |
| État de la propriété      | Excellent Etat                                                    |
| Technique de construction | massif                                                            |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

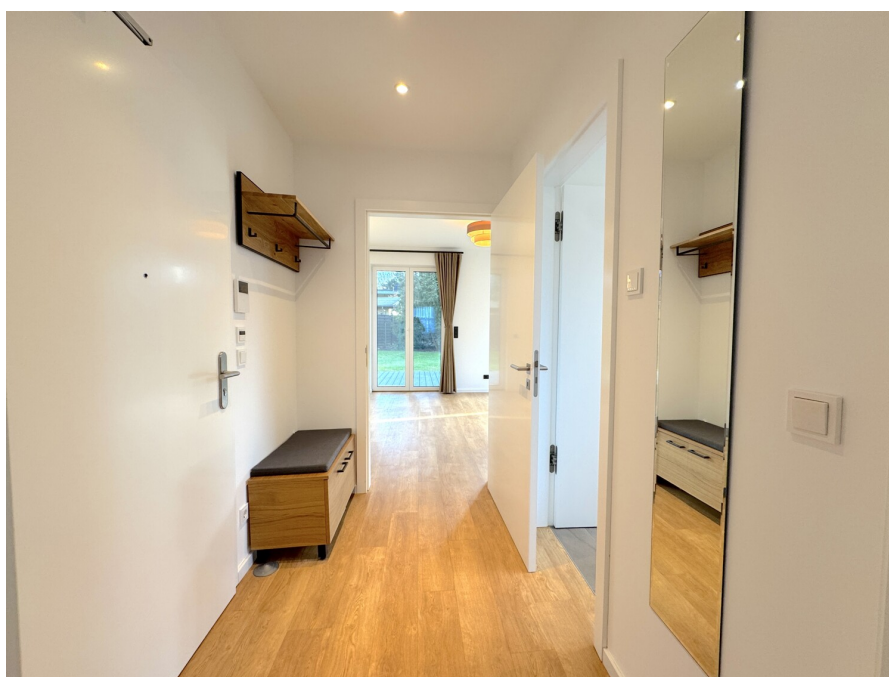
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.01.2030           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 41.80 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2019                      |

CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété



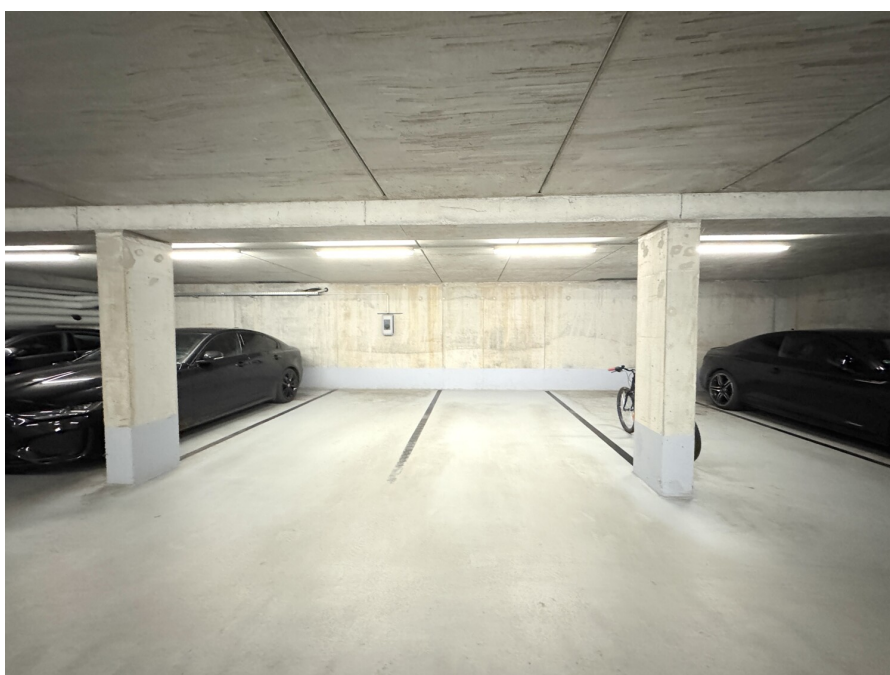
CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## La propriété

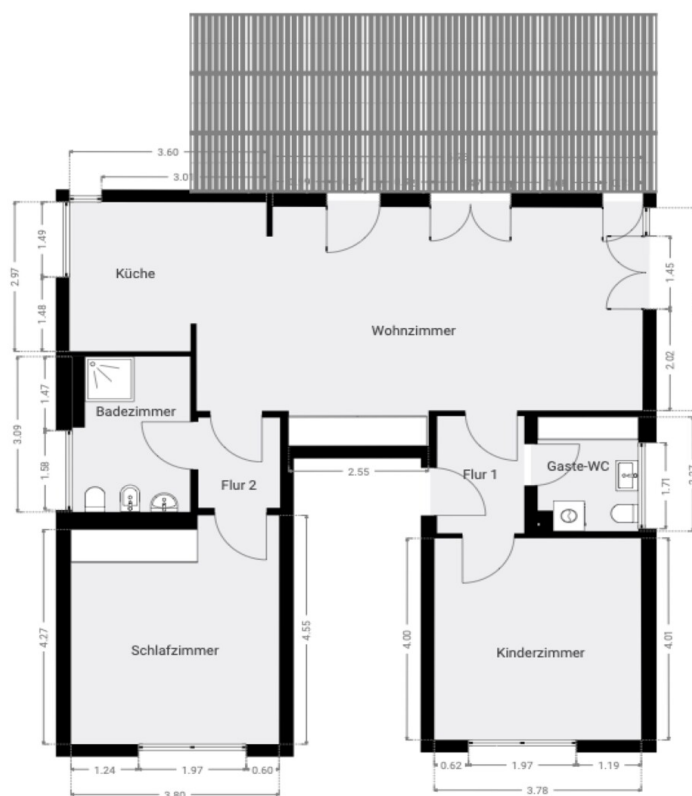


CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## 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: 25306047 - 12623 Berlin

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouveau chez-vous ! Cet appartement moderne et lumineux, situé au rez-de-chaussée, allie confort, tranquillité et vie familiale idéale. Niché dans un quartier résidentiel paisible de Mahlsdorf-Nord, composé de maisons individuelles et jumelées, cet appartement d'exception se trouve à l'arrière d'une résidence bien entretenue. Son emplacement garantit une intimité maximale, un calme apaisant et, simultanément, une excellente desserte des transports en commun. Situé dans un immeuble neuf de trois étages construit en 2019, l'appartement offre une généreuse surface habitable de 104 m<sup>2</sup>, idéale pour les couples ou les familles appréciant le confort moderne, les agencements bien pensés et les finitions de qualité. Le hall d'entrée spacieux vous accueille avec une agréable sensation d'ouverture. Le vestiaire pratique, en plus de maintenir l'ordre, crée une atmosphère chaleureuse dès l'entrée. À gauche de l'entrée se trouve la chambre d'enfant lumineuse d'environ 15 m<sup>2</sup>, agencée de manière optimale pour accueillir un lit, un bureau, une armoire et un coin jeux confortable. Une chambre où chaque enfant se sent à l'aise et peut s'épanouir librement. Juste en face, vous trouverez les toilettes invités, lumineuses et équipées d'un raccordement pour linge. Le point fort de cette chambre est sans conteste le dressing intégré, du sol au plafond, offrant un espace de rangement considérable pour les articles ménagers, le linge de maison et les fournitures – un atout précieux au quotidien. Pièce maîtresse de cette maison de rêve : un impressionnant séjour de 31 m<sup>2</sup> avec coin repas et cuisine ouverte de 9 m<sup>2</sup>. Cette pièce séduit immédiatement par son espace, son agencement bien pensé et son atmosphère chaleureuse. Les baies vitrées offrent une luminosité exceptionnelle et une vue magnifique sur le jardin privatif de 300 m<sup>2</sup> – un véritable paradis pour les familles, les passionnés de jardinage ou ceux qui souhaitent simplement se détendre en plein air. Ici, intérieur et extérieur se fondent harmonieusement. La cuisine moderne et équipée répond à toutes les exigences : nombreux rangements, plaque à induction, lave-vaisselle haut de gamme, grand placard et hotte aspirante sans contact innovante. Idéale pour ceux qui apprécient le confort, le style et la fonctionnalité. Un petit couloir indépendant mène à la chambre principale d'environ 16 m<sup>2</sup>, qui, outre ses dimensions confortables, intègre un dressing sur mesure – un meuble à la fois élégant et peu encombrant. La salle de bains moderne, carrelée, impressionne par sa qualité et son esthétique : douche spacieuse, bidet, sèche-serviettes séparé et robinetterie haut de gamme. Un espace dédié au bien-être et à la détente. Cet appartement bénéficie de prestations techniques et structurelles de grande qualité : chauffage au sol dans toutes les pièces, volets roulants extérieurs pour plus de confort et de sécurité, et fenêtres à triple vitrage pour une isolation thermique et acoustique optimale. L'appartement comprend également : un abri de jardin, une cave et une place de parking souterrain. Cet

appartement en rez-de-chaussée est bien plus qu'une simple location : c'est un havre de paix offrant un confort de vie luxueux, des équipements ultramodernes et un emplacement idéal, alliant un cadre familial paisible à la proximité du centre-ville. Un lieu de vie serein offrant une qualité de vie exceptionnelle. Un véritable joyau résidentiel à Mahlsdorf-Nord, prêt à embellir votre quotidien.

CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## Détails des commodités

- moderne Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Tageslicht-Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und raumhoher Einbauschränke
- Essbereich mit einem integrierten Einbauschränke
- ca. 31 m<sup>2</sup> große Terrasse
- ca. 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Geräteschuppen im Garten
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrollläden
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- keine Katzenhaltung
- Nichtraucher

CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Berliner Ortsteil Mahlsdorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem naturnahen Charakter, der gleichzeitig eine sehr gute Verbindung ins Berliner Stadtzentrum ermöglicht. Besonders attraktiv ist die Verkehrsanbindung: Der nahegelegene S-Bahnhof wird von der Linie S5 angefahren, die eine direkte und schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt bis Westkreuz sowie nach Osten bis Strausberg Nord ermöglicht – ideal für Berufspendler und alle, die regelmäßig in die City fahren. Ergänzt wird die S-Bahn durch mehrere Buslinien, die den Standort optimal erschließen. Die Linien 197, 395 und 398 binden den Bahnhof an verschiedene Zielpunkte innerhalb des Bezirks sowie an umliegende Ortsteile an, sodass sich alle wichtigen Punkte des täglichen Lebens bequem erreichen lassen. Auch die Straßenbahnlinie 62 sorgt für zusätzliche Flexibilität im Nahbereich und erleichtert sowohl Freizeit- als auch Alltagswege.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. In der näheren Umgebung stehen mehrere Kindertagesstätten sowie sowohl staatliche als auch private Grundschulen zur Verfügung. Die kurzen Wege schaffen ein hohes Maß an Alltagserleichterung und machen die Gegend zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Kinder und Eltern. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Grünanlagen und Erholungsflächen wie den Gutspark oder den Waldowpark, die zu Spaziergängen, Sport oder Freizeit im Freien einladen und zum entspannten Charakter des Stadtteils beitragen.

Auch im Bereich der Nahversorgung ist die Lage hervorragend ausgestattet. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar – teilweise sogar bequem zu Fuß. Zusätzlich befinden sich Fachmärkte und größere Einkaufsangebote nur wenige Fahrminuten entfernt und sorgen für eine komfortable Versorgung ohne lange Wege.

Insgesamt verbindet die Umgebung einen ruhigen, grünen Wohncharakter mit einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung und bietet damit ein ideales Umfeld für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig urban angebunden sein möchten.

CODE DU BIEN: 25306047 - 12623 Berlin

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 41.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

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 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: 25306047 - 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](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)