

Berlin / Mahlsdorf

## Attraktive Doppelhaushälfte mit Potenzial auf großem Grundstück in ruhiger Wohnlage

**CODE DU BIEN: 26306001**



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

**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 752 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

**CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26306001	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 96,4 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 163 m <sup>2</sup>
Année de construction	1925	Aménagement	Terrasse
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	409.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.01.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1925

CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



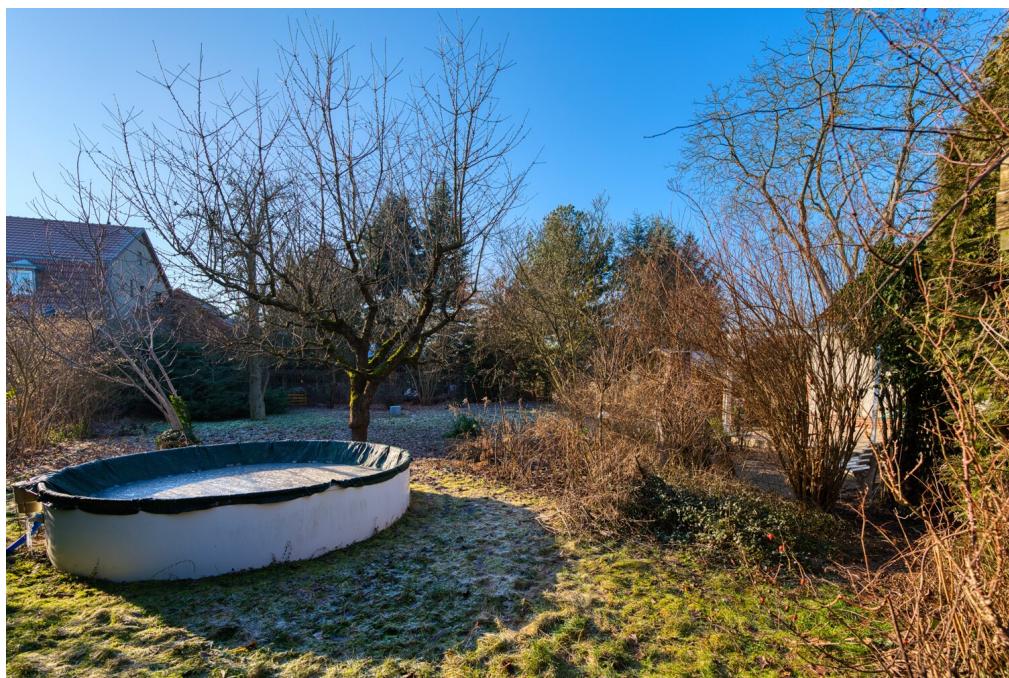
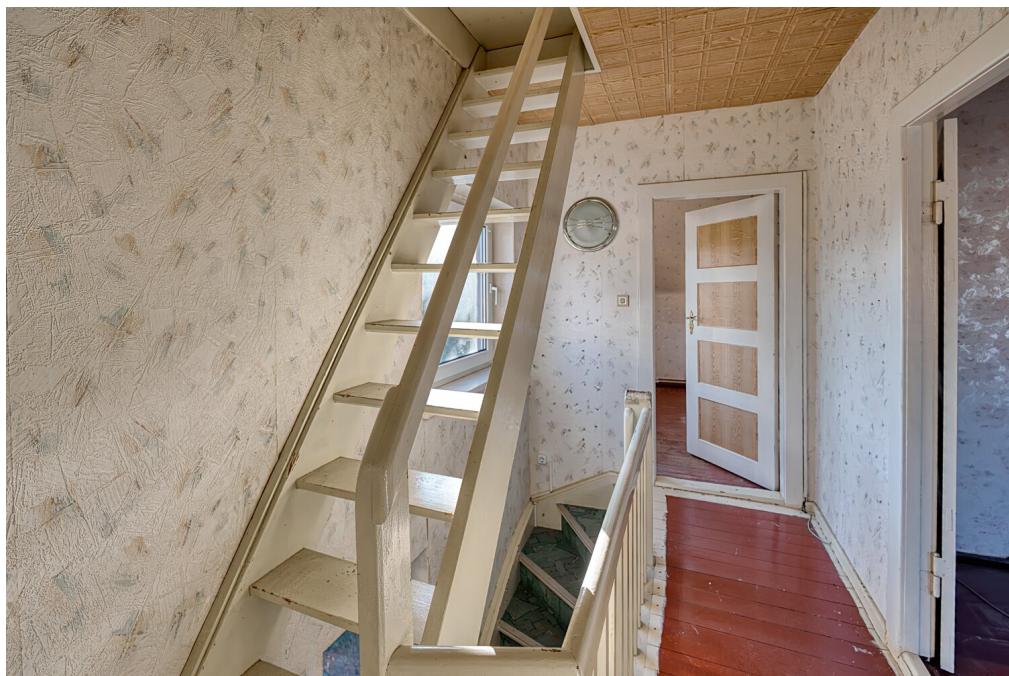
CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La propriété



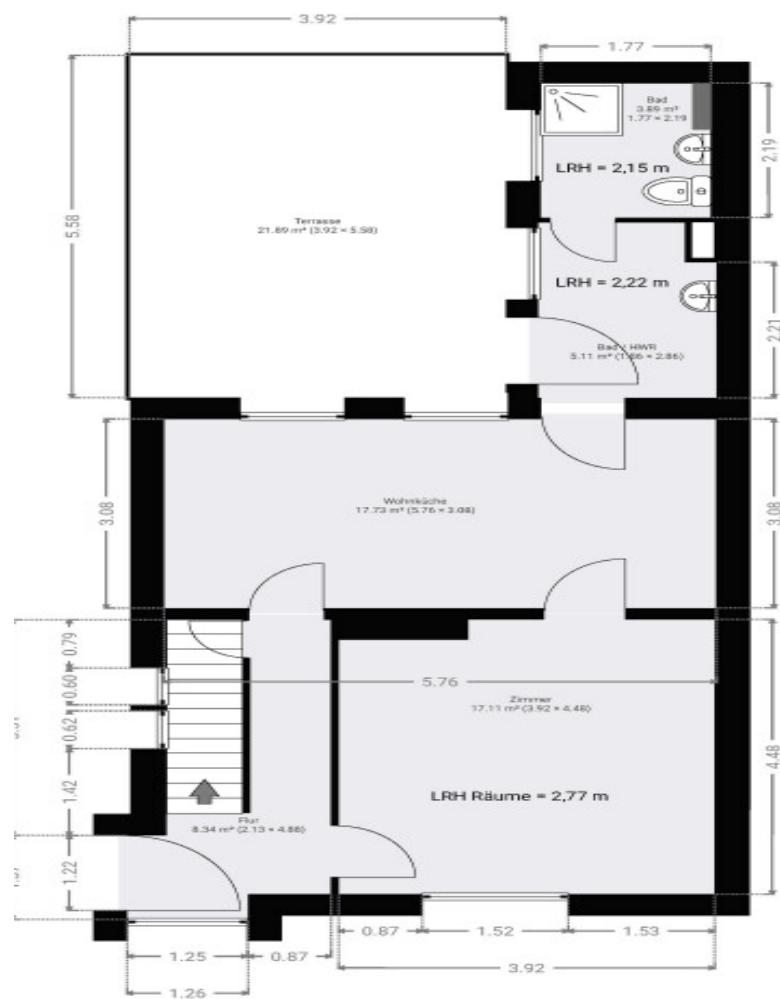
CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

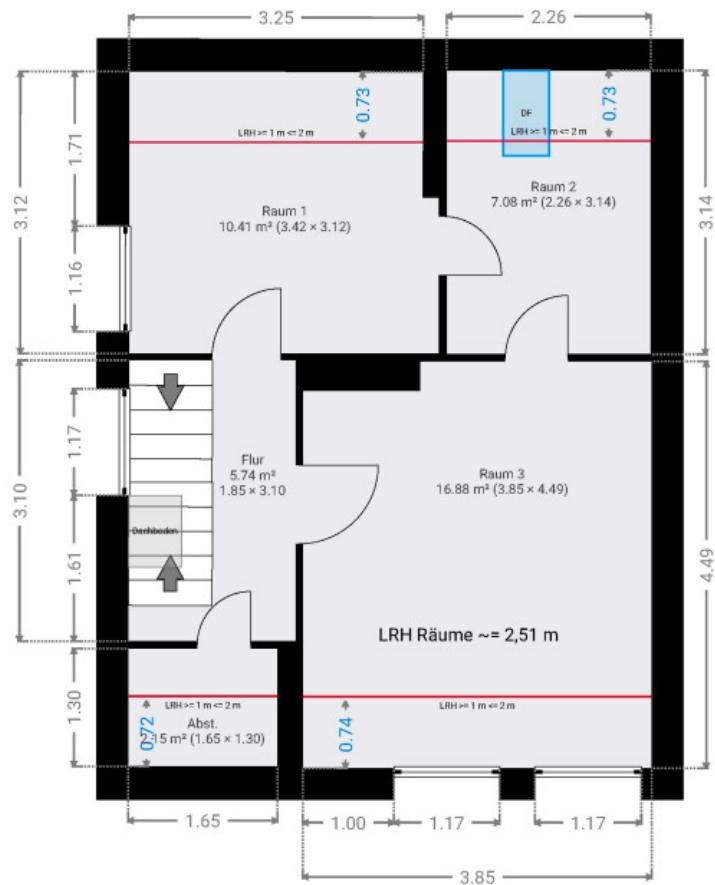
## La propriété

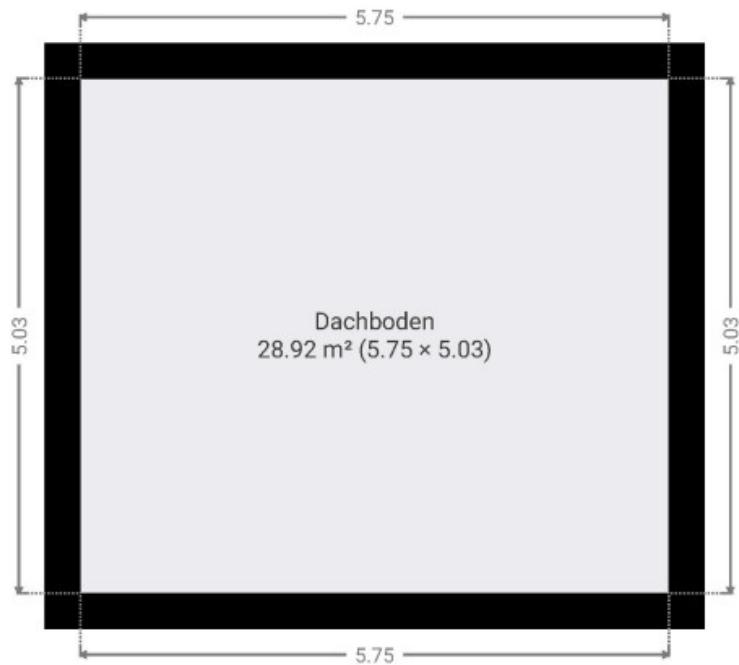


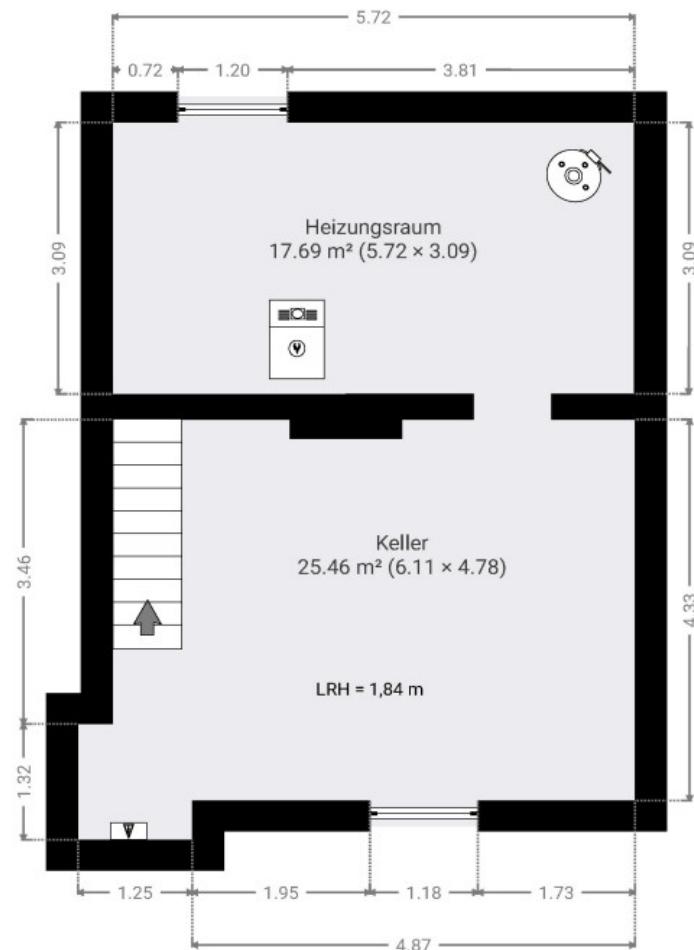
CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## 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: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Une première impression

Dieses Haus aus dem Baujahr 1925 und vom Architekten Bruno Taut geplant, überzeugt durch eine solide Grundsubstanz und ein großzügiges Platzangebot auf einem ca. 752 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche von etwa 96,4 m<sup>2</sup> erstreckt sich über insgesamt 3,5 Zimmer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder alle, die Wert auf ausreichend Raum und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

### \*\*Raumaufteilung & Ausstattung\*\*

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den einladenden Eingangsbereich in den zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Eine Wohnküche ermöglicht geselliges Beisammensein. Die Küche, die sich separat präsentiert, bietet Platz für eine funktionale Küchengestaltung nach Ihren Vorstellungen. Von hier aus besteht zudem Zugang zum Garten.

Ein Tageslichtbad im Erdgeschoss sorgt für Komfort. Über die originale Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss, in dem sich drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe befinden. Diese eignen sich sowohl als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsräume und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Spitzboden kann als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden. Im Keller befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum sowie weitere Stauflächen.

### \*\*Heizung und Renovierungsbedarf\*\*

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, die Immobilie ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu modernisieren und wohnlich zu gestalten. Ob Erneuerung der Elektrik, Modernisierung von Sanitärbereichen oder neue Bodenbeläge, hier bietet sich Raum für kreative Umsetzung.

### \*\*Außenbereich\*\*

Das großzügige Grundstück ist vielfältig nutzbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Gartenfreunde, Freizeitgestaltung im Freien oder die Schaffung von Rückzugsflächen. Ein Teilbereich des Gartens eignet sich ideal für ein Spielareal, Gemüsegarten oder eine

Terrasse für angenehme Stunden im Freien. Die Zufahrt und der Außenbereich bieten Potenzial für die Realisierung von Pkw-Stellplätzen oder Carports.

**\*\*Lage\*\***

Die Lage zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und ruhige Straßenführung aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sind im nahen Umfeld bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an überregionale Verkehrswege ist gut, sodass sowohl Pendler als auch Familien von einer komfortablen Mobilität profitieren.

**\*\*Fazit\*\***

Dieses Haus bietet eine solide Grundlage für individuelles Wohnen in angenehmer Umgebung. Insbesondere Baujahr, Grundriss und Grundstücksgröße ermöglichen kreative Modernisierungskonzepte. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial und Charme dieser Doppelhaushälfte.

**CODE DU BIEN: 26306001 - 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 mit dem Bus schnell 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 10 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 Gewerbe park mit aktuell 190 Unternehmen.

**CODE DU BIEN: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 409.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26306001 - 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)