Berlin / Mahlsdorf

Zukunftssicherer Wohntraum: 3 Zimmer mit der Möglichkeit zur Erweiterung auf 4-5 Zimmer, in Top-Zustand und bester Lage!

??????? ????????: 23306025

???? ??????: 699.000 EUR • ?????????: ca. 151,07 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 570 m²

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	23306025
?????????	ca. 151,07 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	2008
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	699.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	05.12.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	82.25 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

??????

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem Traumhaus! Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2008 erbaut und ist ein wahres Juwel inmitten einer ruhigen und begehrten Wohngegend. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 151 m² und einem weitläufigen Grundstück von 570 m² bietet dieses Anwesen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen - das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Erdgeschoss: Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem geräumigen Flur empfangen, der einen einladenden Eindruck vermittelt. Direkt daneben befindet sich die moderne Küche mit einem großzügigen Essbereich. Die offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und ermöglicht eine reibungslose Kommunikation beim Kochen und Essen. Das Wohnzimmer, das sich an die Küche anschließt, ist der ideale Ort zum Entspannen. Hier erwartet Sie ein gemütlicher Kamin, der an kühlen Abenden wohlige Wärme spendet und eine behagliche Atmosphäre schafft. Große Fenster im Wohnzimmer bieten nicht nur viel Tageslicht, sondern ermöglichen auch einen herrlichen Blick auf den eigenen Garten. Von hier aus gelangen Sie durch eine Glastür auf die Terrasse, die sich perfekt für gesellige Grillabende, Sonnenbäder oder einfach nur zum Entspannen im Freien eignet. Der Garten selbst ist ein grünes Paradies der Ruhe und Privatsphäre. Ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab. Obergeschoss: Im Obergeschoss finden Sie das Schlafzimmer, das Ruhe und Erholung verspricht. Die großen Fenster lassen viel Licht herein und bieten einen malerischen Ausblick auf die Umgebung. Eine Besonderheit dieses Hauses ist die geräumige Galerie, die mühelos in zwei separate Räume umgewandelt werden kann. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, den Raum nach Ihren persönlichen Bedürfnissen zu gestalten - sei es als Arbeitsbereich, zusätzliches Schlafzimmer oder Hobbyraum. Das angrenzende Masterbad ist ein weiteres Highlight und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche, so dass Sie jeden Tag in einem luxuriösen Spa-Gefühl aufwachen können. Außenbereich: Die Immobilie liegt am Ende einer Sackgasse, was für absolute Ruhe und Sicherheit sorgt. Dies ist der perfekte Ort, um sich von einem arbeitsreichen Tag zu erholen und die Natur zu genießen. Gleichzeitig sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar. Fazit: Dieses moderne Einfamilienhaus bietet nicht nur eine großzügige Wohnfläche und zeitgemäßen Komfort, sondern auch eine ruhige und dennoch gut erreichbare Lage. Der idyllische Garten mit Terrasse und der behagliche Kamin im Wohnzimmer sind zweifellos die besonderen Highlights dieses Anwesens. Es könnte das perfekte Zuhause für Familien oder Paare sein, die eine moderne, ruhige Wohnatmosphäre suchen und gleichzeitig die Vorzüge einer ausgezeichneten Lage schätzen.

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

????????????? ??? ???????

- ca. 151 m² Wohnfläche und ca. 570 m² Grundstücksfläche
- Küche mit Einbauküche eingerichtet
- Großzügiges Masterbad mit Badewanne und separater Dusche
- Kamin
- Gäste WC
- Große Galerie im OG, geringer Aufwand um bei Bedarf daraus 2 Zimmer zu gestalten.
- Klimanalage im Obergeschoss
- Solar
- Sonnenschutz im Erdgeschoss
- Deckenhöhe 280 cm
- Holztreppe zum Obergeschoss
- Spitzboden
- Gepflegter Garten
- Geräteschuppen mit Strom

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

??? ??? ??? ?????????

Die angebotene Immobilie befindet sich direkt am Stadtrand zu Berlin im Ortsteil Mahlsdorf-Nord. Nah an der Natur, in einer von Einfamilienhäusern geprägten Siedlung, kann man sich vorstellen. Die Buslinie 395 ist ca. 300 Meter entfernt und bring Sie zur S-Bahn nach Mahlsdorf. Oder direkt zur ca. 1500 m entfernten S-Bahn Birkenstein, mit der Sie direkt ins Berliner Stadtzentrum im 10-Minuten Takt gebracht werden. Drei S-Bahn-Stationen stadteinwärts haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U5, die ebenfalls ins Stadtzentrum fährt. Die Autobahn-Anschlussstelle ist hierbei die A10. Zum Berliner Hauptbahnhof gelangt man in ca. 40 Minuten mit dem Auto über die B158, Landsberger Allee oder optional mit dem Bus 948, der U5 und der S 5 innerhalb knapp einer Stunde. Mit den Buslinien 943, X54 und der U5 erreichen Sie in ca. 30 Minuten den "Kaufpark Eiche" mit seinen vielen beliebten Einkaufsmöglichkeiten. Der nächstgelegene Lebensmittel-Discounter ist nicht weit entfernt und bequem mit dem Bus oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine sehr gute Infrastruktur sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich überzeugen immer mehr Familien, sich hier anzusiedeln. Freizeit / Sport / Natur: Mahlsdorf hat viel Grün um sich herum. Das Naturschutzgebiet Erpetal oder Vogelherd befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Wald liegt direkt vor der Haustür in nur 300 Meter Entfernung. Zu den Kaulsdorfer Seen ist es nicht weit (ca. 1500 Meter). Auch die weitere Umgebung des benachbarten Brandenburgs sowie des Stadtbezirks Köpenick sind wald- und wasserreich und in nur 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ein Ausflug in das angrenzende Friedrichshagen, erfreut besonders durch die Bölschestrasse, welche zum Shoppen und verweilen in Cafés einlädt. Von hier aus können auch Ausflüge mit den Ausflugsschiffen unternommen werden. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten, 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 lohnt sich für einen Besuch. Wirtschaft: Größte Arbeitgeber um Mahlsdorf sind die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON-Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen. Die Giga Factory von Tesla in Grünheide, erreicht man in 30 Minuten mit dem Auto.

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 82.25 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ????????: 23306025 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66 ???????? - Marzahn-Hellersdorf
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com