Berlin Mahlsdorf

Einziehen und wohlfühlen – modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Wohnkonzept

??????? ????????: 25306017

???? ??????: 849.000 EUR • ?????????: ca. 153,14 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 596 m^2

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

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

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25306017
?????????	ca. 153,14 m²
????? ??????	???????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2022
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	849.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	????????????????? ????????
??????	???????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

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

???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	03.04.2033
???? ?????????	?????????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	17.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2022

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

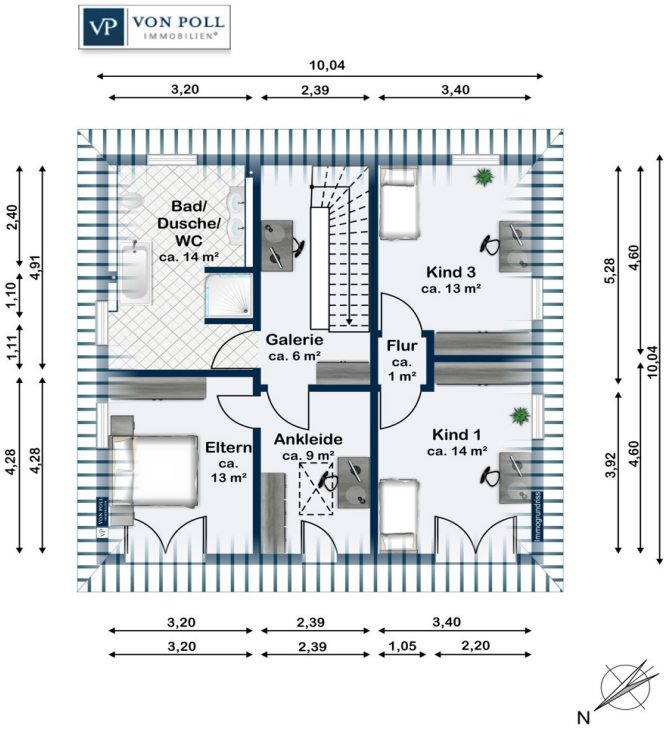
?? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

??????


VON POLL
IMMOBILIEN®
10,04
3,20
2,39
3,40
Bad/
Dusche/
WC
ca. 14 m²
Galerie
ca. 6 m²
Flur
ca.
1 m²
Kind 3
ca. 13 m²
Eltern
ca.
13 m²
Ankleide
ca. 9 m²
Kind 1
ca. 14 m²
2,40
1,10
1,11
4,28
4,91
4,28
5,28
4,60
10,04
3,92
4,60
3,20
2,39
3,40
3,20
2,39
1,05
2,20
N

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

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

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

Bereits beim Betreten des rund 596?m² großen Grundstücks wird deutlich, dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2022 ist etwas Besonderes. Die moderne Architektur des Fertighauses (Holz), kombiniert mit klaren Linien und einer durchdachten Gestaltung, verleiht dem Anwesen einen zeitgemäßen und zugleich einladenden Charakter. Die hochwertige Bauweise und die energieeffiziente Ausstattung, darunter eine umweltfreundliche Wärmepumpe, eine Solaranlage sowie die Einhaltung der Energieeffizienzklasse A+, machen dieses Haus zu einer zukunftssicheren Immobilie.

Hereinspaziert , willkommen in einem Zuhause mit Charakter

Sie betreten das Haus über einen freundlich gestalteten Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und sofort mit seinem hellen, offenen Ambiente überzeugt. Von hier aus gelangen Sie direkt in den großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen schönen Blick in den Garten.

Ein Wohnbereich zum Wohlfühlen

Der offene Wohn- und Essbereich ist harmonisch mit der hochwertigen, modernen Nobilia-Einbauküche verbunden. Diese bietet nicht nur großzügige Arbeitsflächen und viel Stauraum, sondern auch ein klares, stilvolles Design, das sich nahtlos in das Gesamtbild des Hauses einfügt. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer, ideal zur Aufbewahrung von Lebensmitteln und Küchengeräten.

Privatsphäre und Komfort im Obergeschoss

Über eine elegante Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Sie drei großzügige Schlafzimmer erwarten , eines davon das komfortable Hauptschlafzimmer mit Ankleidezimmer im Vorraum, dass viel Platz für Ihre Garderobe bietet. Alle Räume sind durchdacht geschnitten und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Zwei stilvolle Badezimmer, eines im Erdgeschoss, eines im Obergeschoss, sorgen mit edlen Kalkputzen in fugenloser, allergikergerechter Bauweise und moderner Ausstattung für ein gehobenes Wohlfühlambiente. Beide Bäder sind mit hochwertigen Armaturen und viel Liebe zum Detail gestaltet. Für zusätzlichen Komfort sorgen die hochwertigen Parkettböden und eine effiziente Fußbodenheizung, die im gesamten Haus für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Nachhaltigkeit trifft Funktionalität

Neben der Energieeffizienz des Hauses überzeugt auch das durchdachte Konzept zur Ressourcenschonung: Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 15.000 Litern ermöglicht die umweltfreundliche Nutzung von Regenwasser, ein echtes Plus, das nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich attraktiv ist.

Außenbereich mit Potenzial

Auch der Außenbereich dieses Hauses lässt keine Wünsche offen. Die großzügigen Gartenflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für entspannte Stunden im Grünen, gesellige Grillabende oder als Spielwiese für die Kinder. Hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und Ihren persönlichen Rückzugsort gestalten.

Lage und Umfeld, ideal für Familien

Die ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung rundet das Gesamtbild ab. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar, gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe eines gewachsenen Wohnumfelds.

Fazit: Dieses neuwertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und modernste Haustechnik. Es ist sofort bezugsbereit und bietet sowohl Familien als auch Paaren ein zukunftssicheres, komfortables Zuhause mit Stil.

Möchten Sie dieses besondere Objekt persönlich kennenlernen? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme für eine Besichtigung.

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

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

- ca. 153 m² Wohnfläche
- ca. 596 m² Grundstück
- großer Dachboden
- Hochwertige Nobilia Einbauküche
- ca. 35 m² Echtholzterrasse
- Gerätehaus mit Seitendach
- Hochwertiger, stufenlos verstellbarer Insektenschutz an vielen Fenstern, bequem nach oben und unten beweglich.
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- fugenlose Bäder aus biologischen Edel-Kalkputzen
- Eichenparkett im ganzen Haus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Solaranlage mit 9 kwp
- 15.000 Liter Zisterne

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

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

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 zu Fuß in 10 Minuten oder mit dem Bus 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 Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.4.2033.
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
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.

??????? ????????: 25306017 - 12623 Berlin Mahlsdorf

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

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

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com