

Berlin / Mahlsdorf-Süd

Ruhige Lage, viel Platz: Einfamilienhaus mit Gästehaus in Mahlsdorf Süd

????????? ??????????: 24306026B



www.von-poll.com

????? ??????: 624.000 EUR • ??????????: ca. 125 m² • ?????????: 4.5 • ??????? ????: 1.044 m²

???????? ??????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

???????? ?????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ??? ??????

???????? ?????????	24306026B	????? ??????	624.000 EUR
???????????	ca. 125 m²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ?????		???????????????
?????????	4.5	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	3		
???????????			
???????????	2		
????? ????????????	1920	?????????	???????
		?????????????	
?????? ??????????????	2 x ????????????	?????????	?????????, ??????, ??????????????????
	?????? ??????????????, 1 x ????????		?????????

??????? ?????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????	173.76 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	07.10.2034	?????????? ????????????? ??????????	F
???? ???????????	????	???? ??????????? ????????? ?? ?? ??????????? ???????????????	1920

???????? ??????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ????????



???????? ??: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????



???????? ?????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ????????



???????? ??????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ?????????



???????? ??????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ?????????



???????? ??: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ?????????



???????? ??: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????



??????? ?????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ????????



???????? ??????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ????????



???????? ??: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????







UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

vp-finance.de

??????? ?????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ????????

VON POLL
IMMOBILIEN

Verkauf | Finanzierung | Bewertung

- Wir machen alles für Sie möglich

VON POLL Immobilien Marzahn-Hellersdorf

030/89 62 90 90 | marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Shop Berlin - Marzahn-Hellersdorf | Hönower Straße 66 | 12623 Berlin



???????? ??: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

??????





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

??????? ?????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

Sind Sie auf der Suche nach einem familiären Rückzugsort in ruhiger, grüner Umgebung? Dann könnte dieses charmante Einfamilienhaus in Mahlsdorf Süd genau das Richtige für Sie sein. Das im klassischen Altbaustil der 1920er Jahre erbaute Haus bietet historischen Charme, eine großzügige Grundstücksfläche und Potenzial für ein gemütliches Zuhause. Das Anwesen umfasst 1.044 m² mit idealer Südwestausrichtung. Die Immobilie liegt im hinteren Bereich des Grundstücks und gewährt maximale Privatsphäre. Der weitläufige Garten ist perfekt für Gartenliebhaber und bietet zudem ideale Möglichkeiten für den Anbau zur Selbstversorgung – ergänzt durch ein hochwertiges Gewächshaus für optimale Bedingungen. Durch die Position des Hauses steht Ihnen sowohl der vordere als auch der hintere Bereich des Grundstücks zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Ob Blumen-, Gemüsebeete oder Obstbäume – dank der großzügigen Grundstücksgröße und ihrer Aufteilung sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Gestalten Sie Ihr eigenes grünes Refugium ganz nach Ihren Wünschen! Der Eingang führt durch einen gefliesten Windfang in die geräumige Diele mit Laminatboden. Das Erdgeschoss besticht durch hohe Altbaudecken und große Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen. Der Wohnbereich ist durch eine Zwischenwand unterteilt und flexibel nutzbar, sodass ein separates Wohnzimmer und Esszimmer oder ein Wohn- und Arbeitsbereich geschaffen werden können. Die angrenzende Küche ist mit einer altersgerechten Einbauküche ausgestattet. Bodentiefe Fenster führen in den beheizten Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten – perfekt für Sommerabende und Grillfeste. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und lädt zum Verweilen ein. Hier können Sie lange Sommerabende genießen und Freunde sowie Familie empfangen. Ein Tageslichtbad mit Dusche und ein zusätzliches Schlafzimmer wurden in den 1980er Jahren aus einer ehemaligen Garage geschaffen. Die Garage selbst besteht weiterhin und bietet sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug. Zusätzlich gibt es Stellplätze für mindestens drei weitere Fahrzeuge. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss rundet das Erdgeschoss ab. Über die Altbau-Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss mit zwei großen, hellen Schlafzimmern und einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Eine zweite Küche schafft zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine Einliegerwohnung, ein Gästequartier oder zur individuellen Nutzung – sie kann zudem relativ einfach als zusätzliches Zimmer umfunktioniert werden. Ein besonderes Highlight ist das separate Gästehaus mit eigenem Badezimmer, Küche und Schlafzimmer. Es eignet sich ideal für Gäste, ein Büro oder einen Hobbyraum. Ob als Rückzugsort für Besucher, kreativer Arbeitsbereich oder für heranwachsende Kinder, die ihren eigenen Wohnbereich benötigen – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielseitig. Dieses bezugsfertige

Einfamilienhaus bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, ein beachtliches Zuhause mit großem Garten nach eigenen Wünschen zu gestalten. Die idyllische Lage in Mahlsdorf Süd verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Die harmonische Nachbarschaft macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien. Nutzen Sie die Gelegenheit, diesem Haus Ihren persönlichen Glanz zu verleihen und es zu Ihrem gemütlichen Zuhause zu machen!

???????? ??????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

- Einbauküche
- beheizter Wintergarten
- Terrasse
- Tageslichtbad im EG mit Dusche
- direkte Verbindung zwischen Haus und Garage
- Tageslichtbad im OG mit Badewanne und Dusche
- manuelle und elektrische Rollläden im EG
- Fliesen- und Laminatböden
- Doppelverglasung
- Gästehaus mit Küche, Schlafzimmer und Badezimmer (ca. 20 m²)
- letzte Sanierung 2006

??????? ???????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

Geografie: Das Grundstück liegt präsent eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Mahlsdorf-Süd. 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 Buslinie N90 liegt fußläufig, ca. 300 m entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die S-Bahnstation Mahlsdorf oder in die andere Richtung S-Bahn Köpenick. Von hier aus brauchen Sie ca. 30 Min bis zum Alexanderplatz in Berlin-Mitte. Außerdem erreichen Sie in 5 Min. zu Fuß die Tram 62 und 63. Diese fährt in ca. 7 Min. zum S-Bahn Köpenick oder in ca. 15 Min. zum S-Bahnhof Mahlsdorf. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. in 30 Minuten das Berliner Zentrum und in 15 Minuten die A10 (Berliner Ring) und haben damit Verbindung in alle Richtungen. Infrastruktur: Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien, aber auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden und zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Der Weg zu größeren Shoppingcentern stellt mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto kein Problem dar.

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.

???????? ??????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 173.76 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24306026B - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

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

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