

Berlin / Mahlsdorf

# 5 Zimmer Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und großem Garten

????????? ??????????: 25306026H



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 218,37 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 710 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25306026H	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 218,37 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	????? ?????????????	2022
????????	2	????????	????????????????????
????? ?????????????	1993	????????????	?????????
?????? ?????????????	3 x ????????????	????????	????????, WC
	?????? ?????????????,		????????????, ??????
	2 x ???????		????????????????
			????????

???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	116.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	01.07.2035	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????????	1993
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	



???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????





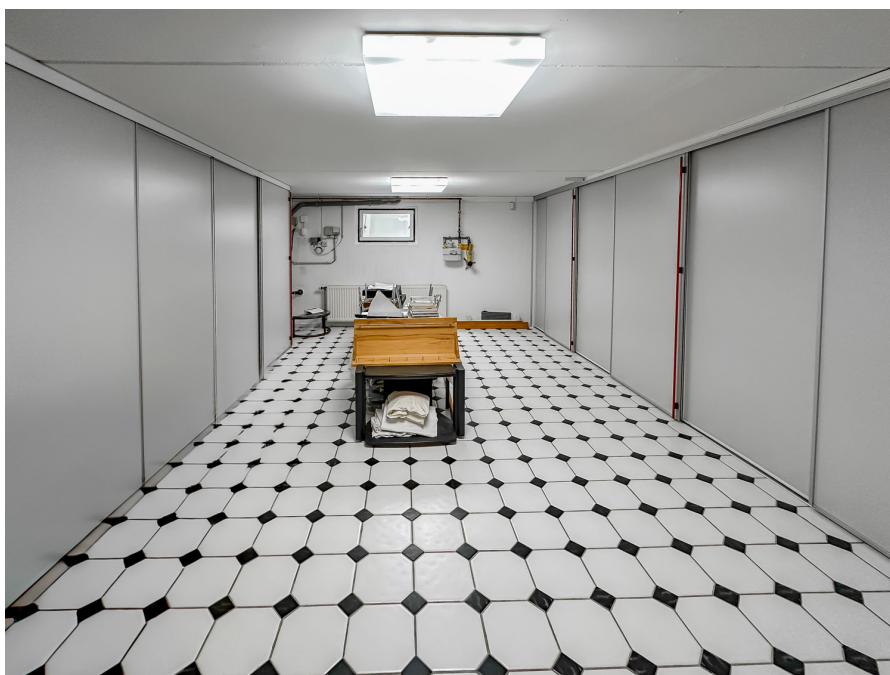
???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

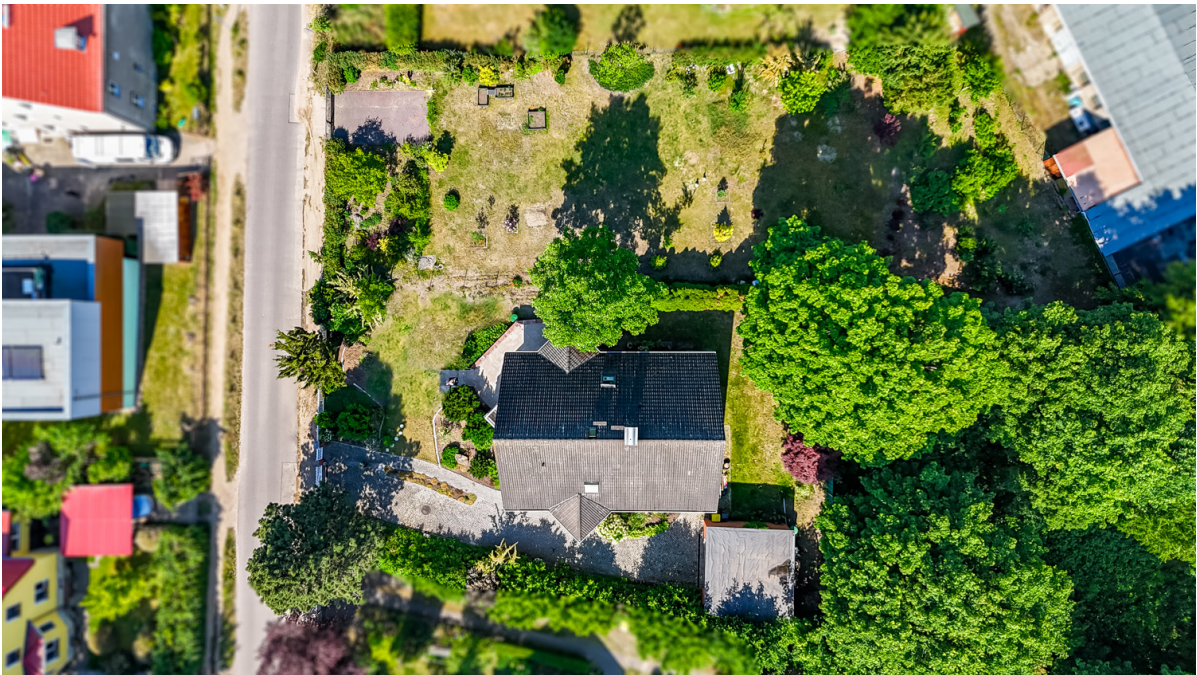
?? ?????????





???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????

Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Weil Ihre Immobilie es wert ist.



???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

Ein gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und gehobener Ausstattung. Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Schon beim Betreten des Hauses, das 1993 erbaut und seither kontinuierlich gepflegt sowie modernisiert wurde, spürt man die einladende Atmosphäre. Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch alle Räume. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 710 Quadratmetern gelegen, bietet das Haus mit rund 218 Quadratmetern Wohnfläche reichlich Platz für Familien, Paare und alle, die stilvolles Wohnen und großzügige Raumverhältnisse schätzen. Auch das Arbeiten von zu Hause lässt sich hier hervorragend umsetzen.

Über den Windfang gelangt man in die großzügige Empfangsdiele, die den Wohnbereich vom Schlafbereich trennt.

Erdgeschoss

Das etwa 40 Quadratmeter große Wohnzimmer überzeugt mit einem offenen Wohn- und Essbereich sowie einem eindrucksvollen Kamin mit Abzug. Von hier aus gelangt man auf die Südwestterrasse mit herrlichem Blick in den weitläufigen Garten.

Angrenzend an das Schlafzimmer befindet sich ein separater Raum mit einer großzügigen Ankleide sowie ein geräumiges Badezimmer.

Die Küche von Gaggenau ist teilweise mit neuen Elektrogeräten ausgestattet.

Obergeschoss

Eine breite Treppe führt in den Flur des Obergeschosses. Von dort aus erreicht man ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und einem Dachfenster mit Blick auf den Tulpenbaum.

Ein großes Zimmer mit Balkon bietet viel Platz und kann bei Bedarf geteilt werden.

Ein weiteres großes Zimmer verfügt über einen hochwertigen Einbauschränk und einen großen Schreibtisch mit Blick ins Grüne. Es eignet sich ideal als Homeoffice.

Ein Glasfaseranschluss ist im Haus vorhanden.

Keller

Der erste Kellerraum ist mit zwei großen Schrankwänden mit Schiebetüren ausgestattet. Ein weiterer Bereich wurde als Musik-, Lese- und Freizeitraum genutzt.

Zusätzlich gibt es einen Wasch- und Bügelraum, einen Heizungsraum (auch zum Trocknen von Wäsche geeignet) sowie ein kleines weiteres Zimmer mit einem separaten Zugang von der Gartenseite.

Garten

Der liebevoll angelegte Garten besticht durch eine Vielzahl ausgewählter Pflanzen, Sträucher und Bäume – darunter ein Tulpenbaum, ein Blauglockenbaum und ein großer Amberbaum.



???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

- ca. 218,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 710 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 5 große Zimmer
- Doppelglastür Wohnzimmer / Flur
- Einbauküche
- Glasfaseranschluss im Haus
- Alarmanlage (jährliche Wartung)
- Kamin mit Entlüftung
- Balkon im Obergeschoss
- elektrische Toreinfahrt
- Sehr nutzungsfreundlicher und großer Keller
- Bodentiefe Fenster Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Zentralsteuerung der Rollos im ganzen Haus, auch einzeln bedienbar
- 2 Badezimmer
- Gäste WC
- großzügige Garage

???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

#### Lage:

Die Immobilie befindet sich, attraktiv eingebettet, in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Berliner Ortsteil Mahlsdorf. Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Kaulsdorf und Biesdorf bildet er die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung Deutschlands.

#### Lage/Verkehr:

Die S-Bahn erreicht man in sieben Minuten mit einer Taktung von 5-10 Minuten. Zur Stadtmitte sind es ca. 35 Minuten, zum Hauptbahnhof ca. 34 Minuten und zum Flughafen BER sind es ca. 50 Minuten.

#### Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Kita, eine Grundschule und eine Sekundarschule. Gymnasien sind mit dem Bus oder mit der S-Bahn gut zu erreichen.

#### Natur:

Mahlsdorf liegt im Grünen. Die Kaulsdorfer Seen liegen nur 15 Fahrrad-, das Köpenicker Wassergebiet bzw. das walddreiche Brandenburger Umland 15 Autominuten entfernt.

#### Einkaufsmöglichkeiten:

Ein großes Edecenter und ein moderner Rewe sind fußläufig zu erreichen. Biocompany befindet sich am Elsterwerdaer Platz, sieben Autominuten entfernt. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen. Direkt vor der Haustür gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Erholbare Radtouren sind ebenso möglich, wie Besuche im Kino oder klettern in Europas größtem Indoorkletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert.

???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 116.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

???????? ??????????: 25306026H - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

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

Thomas Jaschinski

---

Hönowe 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](http://www.von-poll.com)