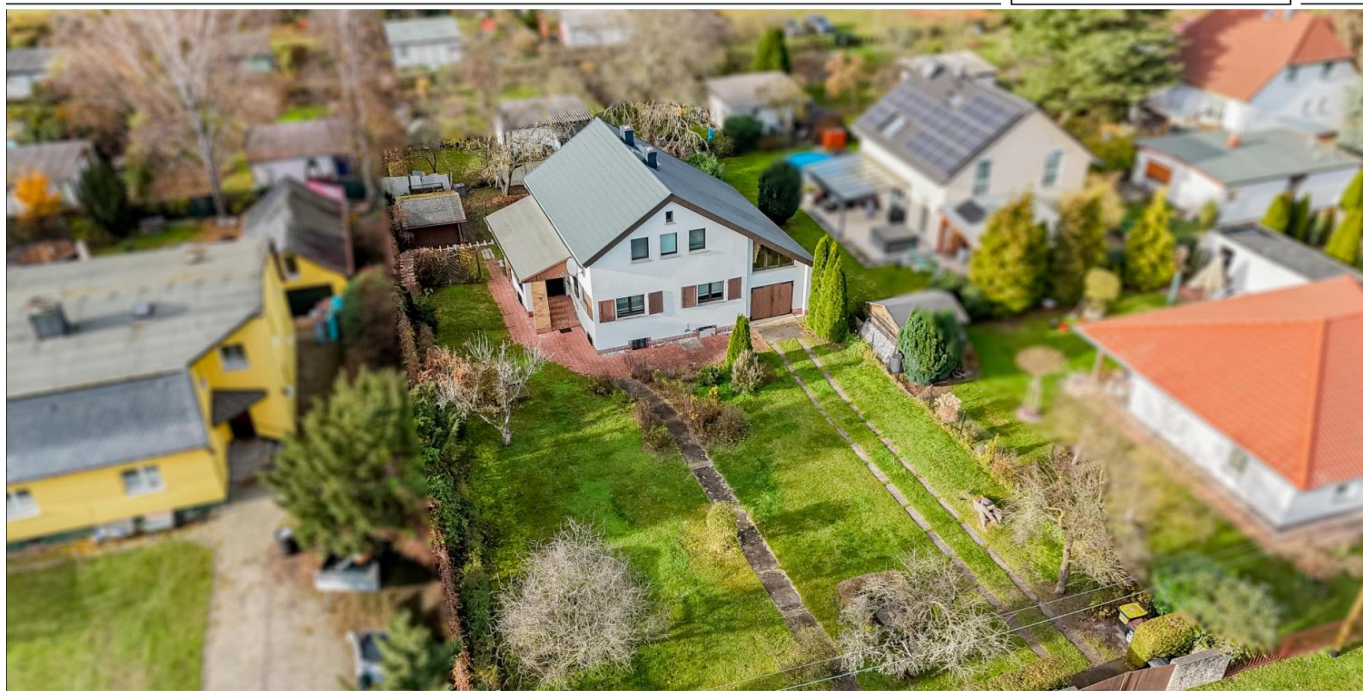


Berlin / Mahlsdorf-Süd

# Ευέλικτη διαβίωση: Μονοκατοικία με μεγάλες δυνατότητες για γραφείο στο σπίτι και οικογένεια

Αριθμός ακινήτου: 25306040



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 749.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 152,69 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.028 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25306040	Τιμή αγοράς	749.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 152,69 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4.5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3.5	Έπιπλα	Βεράντα, Σάουνα, Τζάκι, Μπαλκόνι
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1939		
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	30.05.2032	Τελική ζήτηση ενέργειας	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1939

Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



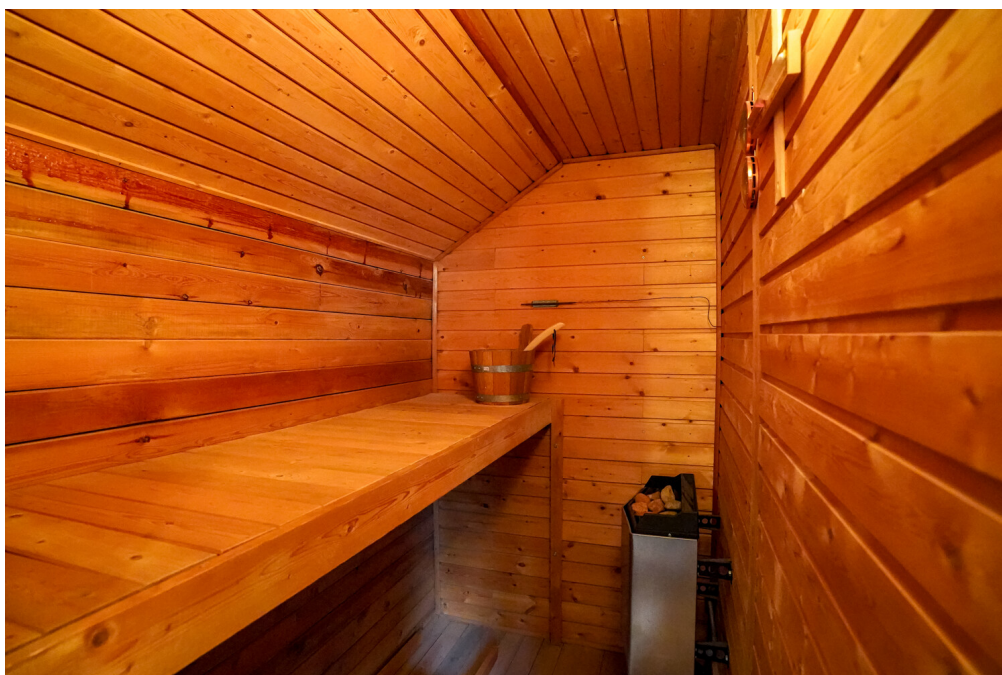
Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη μονοκατοικία παρουσιάζεται ως ένα φιλόξενο σπίτι για ζευγάρια και οικογένειες που αναζητούν ένα ευρύχωρο, προσεκτικά σχεδιασμένο και υψηλής ποιότητας ακίνητο. Βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 1.028 τ.μ. σε μια ήσυχη και ευχάριστη οικιστική περιοχή, το σπίτι προσφέρει άφθονο χώρο για προσωπική ανάπτυξη με εμβαδόν περίπου 153 τ.μ. και εντυπωσιάζει με την στιβαρή κατασκευή του. Το ισόγειο είναι εύκολα προσβάσιμο από το διάδρομο και περιλαμβάνει ένα ευρύχωρο σαλόνι και τραπεζαρία με τζάκι, ξεχωριστή κουζίνα, τουαλέτα επισκεπτών και ένα ευέλικτο συνδεδεμένο δωμάτιο που είναι ιδανικό, για παράδειγμα, ως γραφείο στο σπίτι. Σε αυτό το επίπεδο βρίσκεται επίσης ένα άλλο δωμάτιο με γκαλερί, το οποίο προσθέτει ένα ιδιαίτερο χωρικό στοιχείο και προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων χρήσης. Τα μεγάλα παράθυρα παρέχουν άφθονο φυσικό φως και ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης. Τα υψηλής ποιότητας, τριπλά τζάμια στο ισόγειο συμβάλλουν επίσης στην ενεργειακή απόδοση. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε ένα μοντέρνο μπάνιο με ενσωματωμένη σάουνα, ένα υπνοδωμάτιο και δύο ακόμη δωμάτια. Ένα από αυτά τα δωμάτια χρησιμεύει ως συνδεδεμένο δωμάτιο και προσφέρει ευέλικτες επιλογές χρήσης - για παράδειγμα, ως γκαρνταρόμπα, γραφείο ή επιπλέον χώρος διαβίωσης. Η λειτουργική κάτοψη περιλαμβάνει συνολικά 4,5 δωμάτια, τα οποία συμπληρώνονται από δύο συνδεδεμένα δωμάτια που αυξάνουν την ευελιξία της διαρρύθμισης του δωματίου και επιτρέπουν την ανάπτυξη ατομικών εννοιών διαβίωσης. Το υπόγειο είναι μερικώς ολοκληρωμένο, παρέχοντας επιπλέον ωφέλιμο χώρο ιδανικό για αποθήκευση, ντουλάπι ή βοηθητικούς χώρους. Αυτό το επίπεδο επεκτείνει τον χώρο διαβίωσης και δημιουργεί πρακτική αποθήκευση για οικιακά αντικείμενα και χόμπι. Ένα γκαράζ προστατεύει αξιόπιστα το όχημά σας από τα στοιχεία της φύσης και προσφέρει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το οικόπεδο, περίπου 1028 τ.μ., προσφέρει μια ποικιλία από υπαίθριες δραστηριότητες, από χαλάρωση έως δημιουργικό σχεδιασμό του δικού σας

προσωπικού κήπου. Συνολικά, αυτή η μονοκατοικία προσφέρει έναν επιτυχημένο συνδυασμό γενναιόδωρου χώρου διαβίωσης, ευέλικτης διαρρύθμισης δωματίου και ευέλικτων δυνατοτήτων χρήσης. Το εκτεταμένο ακίνητο παρέχει το ιδανικό περιβάλλον για την υλοποίηση ατομικών ιδεών διαβίωσης και προσωπικών εννοιών τρόπου ζωής. Μην χάσετε αυτήν την ελκυστική ευκαιρία και ζήστε τη μοναδική γοητεία αυτού του ακινήτου κατά τη διάρκεια μιας επίσκεψης.

**Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Einfamilienhaus

ca. 1028 m<sup>2</sup> Grundstück

ca. 152,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4,5 Zimmer + 0,5 Zimmer

Gäste WC

3 fach Verglasung im Erdgeschoss

Massivbauweise

Garage

Große Terrasse

zusätzliche Baumöglichkeit

Dach 2017 neu

Sauna

**Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Όλα για την τοποθεσία

### Geografie:

Das Grundstück liegt präsent 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 Bus- und Tramhaltestelle liegen jeweils fußläufig, ca. 800 m entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an die S-Bahnstation Mahlsdorf . Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. in 30 Minuten das Berliner Zentrum. In 15 Minuten gelangen Sie auf die A10 und haben hiermit Verbindungen in alle Richtungen.

### Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell 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 sind in unmittelbarer Nähe, nur ca. 300 m entfernt. Ein Naturschutzgebiet grenzt unmittelbar an. Auch der Wuhle Wanderweg ist zu Fuß und mit dem Rad gut 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 10 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

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 zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Thomas Jaschinski

---

Hönowe Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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