Berlin / Mahlsdorf-Süd

Modernes Familienleben mit Garten, Sonnen-Terrasse und nachhaltiger Technik

??????? ????????: 25306042



???? ??????: 499.000 EUR • ?????????: ca. 96,11 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 296 m²

??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ??? ?????

??????? ????????	25306042
?????????	ca. 96,11 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1995
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	499.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 146 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

???? ?????????	?????????????? ?????????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.11.2035

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	48.90 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2024

??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????





??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????



??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

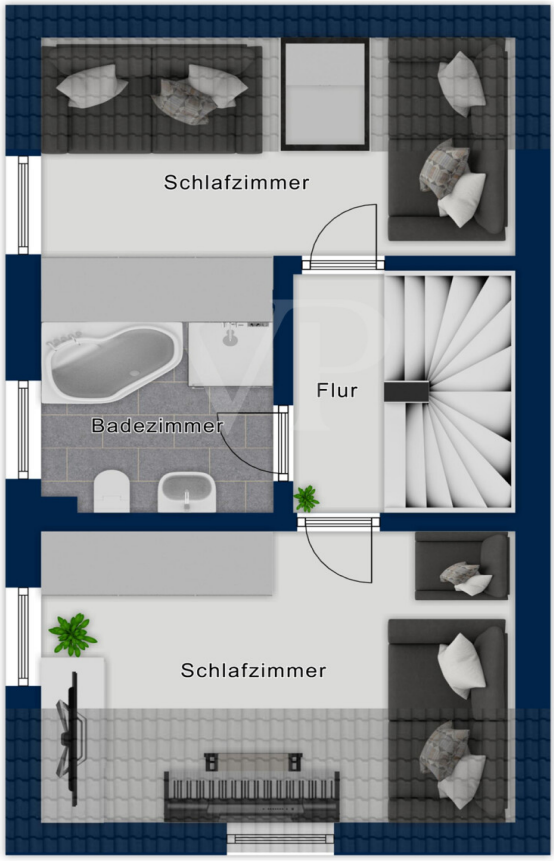
??????



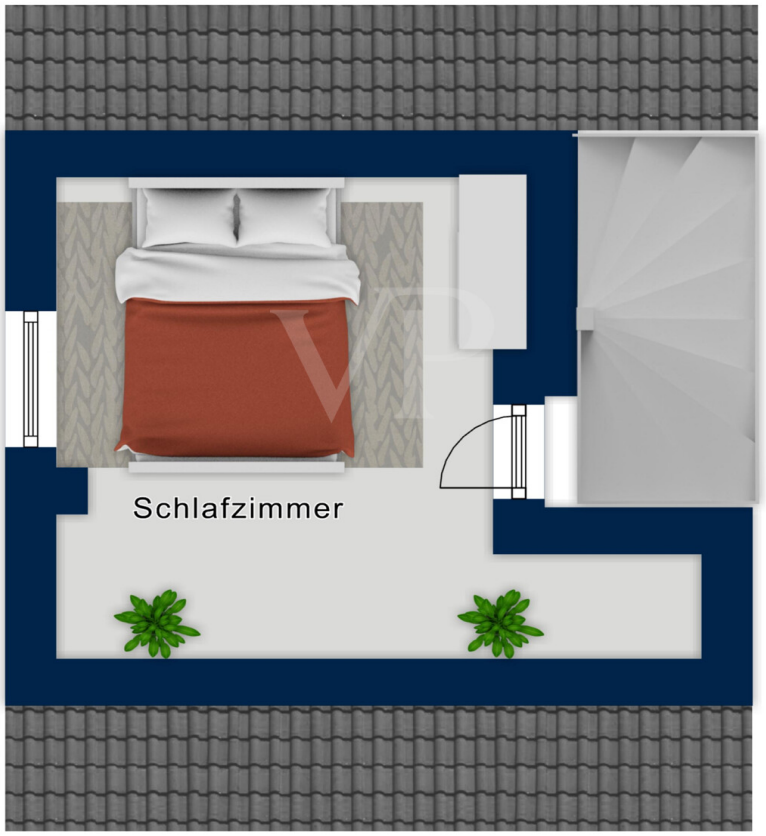
VON POLL
IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VON POLL
IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VON POLL
IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



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

??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

Diese modernisierte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1995, bietet eine Wohnfläche von ca. 96,11 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafräume, eignet sich das Haus ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf komfortables Wohnen und funktionale Aufteilung legen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der durch großzügige Fensterflächen einen angenehmen Tageslichteinfall ermöglicht. Die Küche grenzt direkt an den Essbereich an und bietet kurze Wege im Alltag. Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss sind die manuell betriebenen Rollläden an den Fenstern, die Privatsphäre und Sonnenschutz gewährleisten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die jeweils flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das modern gestaltete, tageslichtdurchflutete Badezimmer ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet und schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Besonders im Winter sorgt diese Ausstattung für angenehme Wärme.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche optimal und bietet ein viertes Schlafzimmer mit viel Privatsphäre. Durch die geschickte Nutzung der Dachschrägen und integrierte Lösungen steht Ihnen hier zusätzlicher Stauraum zur Verfügung, der ideal für saisonale Gegenstände oder selten benötigte Dinge genutzt werden kann.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Ein beheizter Kellerraum mit großem Fenster eignet sich beispielsweise optimal als Hobby- oder Arbeitsraum. Hier finden Sie ebenso ausreichend Abstellflächen und Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse.
Technisch befindet sich das Haus auf einem aktuellen Stand: 2024 wurde eine neue, effiziente Wärmepumpe installiert, die für eine nachhaltige und kostengünstige Beheizung sorgt.

Zusätzlich wurde bereits eine PV-Anlage auf dem Dach vorinstalliert, was Ihnen langfristig weitere Einsparungen bei den Energiekosten ermöglicht. Die Holzfenster wurden im Jahr 2025 fachgerecht aufgearbeitet und mit einem hochwertigen UV-stabilen Wetterschutzsystem neu gestrichen. Dies sichert nicht nur die Langlebigkeit, sondern steigert auch den optischen Wert der Immobilie.

Die Außenanlagen des Hauses präsentieren sich gepflegt und gut durchdacht. Ein Carport bietet Schutz für Ihr Fahrzeug, während eine praktische Gartenwasserpumpe die Bewässerung des Gartens erleichtert. Das Gartenhaus eignet sich hervorragend zur Aufbewahrung von Gartengeräten oder Fahrrädern. Auf der angrenzenden Terrasse sorgt eine Markise für Sonnenschutz und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und ist dennoch verkehrsgünstig angebunden. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag für alle Altersgruppen angenehm gestaltet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, erleben Sie ein modernes, funktionales und komfortables Zuhause mit zukunftsweisender Technik in ansprechender Umgebung.

??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

HAUS
- Heizung (2024): Einbau einer neuen, modernen Wärmepumpe
- voll unterkellert
- Kellerraum mit Heizung und großem Fenster
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- im Erdgeschoss Rollos mit Handbetrieb
- Holzfenstersanierung (2025): Fachgerechte Aufarbeitung und Erneuerung des Anstrichs mit einem UV-stabilen Wetterschutzsystem zur Sicherung des Holzbestands und optischen Aufwertung

AUßENANLAGEN
- PV Anlage vorinstalliert auf dem Dach
- Carport
- Gartenwasserpumpe
- Gartenhaus
- Terrasse mit Markise

??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

Berlin Mahlsdorf-Süd besticht durch seine harmonische Verbindung aus ruhiger, grüner Wohnlage und einer familienfreundlichen Atmosphäre, die eine ideale Lebensqualität bietet. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsstruktur mit langjährigen Bewohnern aus, die für ein sicheres und vertrauensvolles Umfeld sorgt. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur mit direkter Anbindung an die S-Bahnlinie S5 sowie gut ausgebauten Bundesstraßen sind alle wichtigen Ziele mühelos erreichbar. Das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot unterstreicht die Attraktivität dieses Standortes, der sich durch ein dynamisches Wachstum und nachhaltige Wertsteigerungspotenziale auszeichnet.

In Mahlsdorf-Süd finden Familien ein besonders behagliches Wohnumfeld, das von viel Grün und einer entspannten Nachbarschaft geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Kindergärten und Schulen schafft eine hervorragende Basis für die Entwicklung der Kinder. So sind beispielsweise die Kita Sonnenblume in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, während die Kiekemal Grundschule in etwa neun Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen den kleinen Bewohnern einen sicheren und selbstständigen Alltag. Die zahlreichen Spielplätze und weitläufigen Parks wie der Langenbeckplatz, nur zwei Minuten entfernt, laden zu ausgedehnten Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für die ganze Familie.

Das Gesundheitsangebot ist mit mehreren Apotheken, niedergelassenen Ärzten und nahegelegenen Kliniken optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Sonnen-Apotheke sowie diverse Fachärzte sind in rund 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was schnelle und unkomplizierte Versorgung garantiert. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte wie Netto, Lidl und Aldi in einem Umkreis von etwa zehn bis zwölf Minuten zu Fuß zur Verfügung, sodass Einkäufe bequem und zeitsparend erledigt werden können. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in acht bis elf Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch Ausflüge ins Berliner Stadtzentrum oder in andere Bezirke problemlos möglich sind.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gut vernetzte Umgebung legen, bietet Berlin Mahlsdorf-Süd eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wächst die nächste Generation in einem liebevollen und stabilen Umfeld auf, das Raum für Entfaltung, Gemeinschaft und eine glückliche Zukunft schenkt.

??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 48.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
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.

??????? ????????: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

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

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