

Berlin

?? ?????????? ??? ??????????: ??????????
????????????? 3 ?????????? ??? ?????????? ??
???????????? ??????

????????? ??????????: 25306047



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.900 EUR • ??????????: ca. 104,59 m² • ?????????: 3

??????? ?????????: 25306047 - 12623 Berlin

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

???????? ??????????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ??? ??????

???????? ?????????	25306047
???????????	ca. 104,59 m ²
?????????	3
?????????? ???	2
??????????	
??????????	1
???? ????????????	2019
????? ????????????	1 x ???????
	?????????, 100 EUR
	(???????????)

???? ?????????	1.900 EUR
??????????	400 EUR
????????	
????????	???????
???????????	
???????	????????, WC
	???????????, ??????,
	???????????????
	?????????

??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ????????????	41.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.01.2030	???????????? ???????????????? ????????????	A
????? ?????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2019

??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



???????? ?????????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



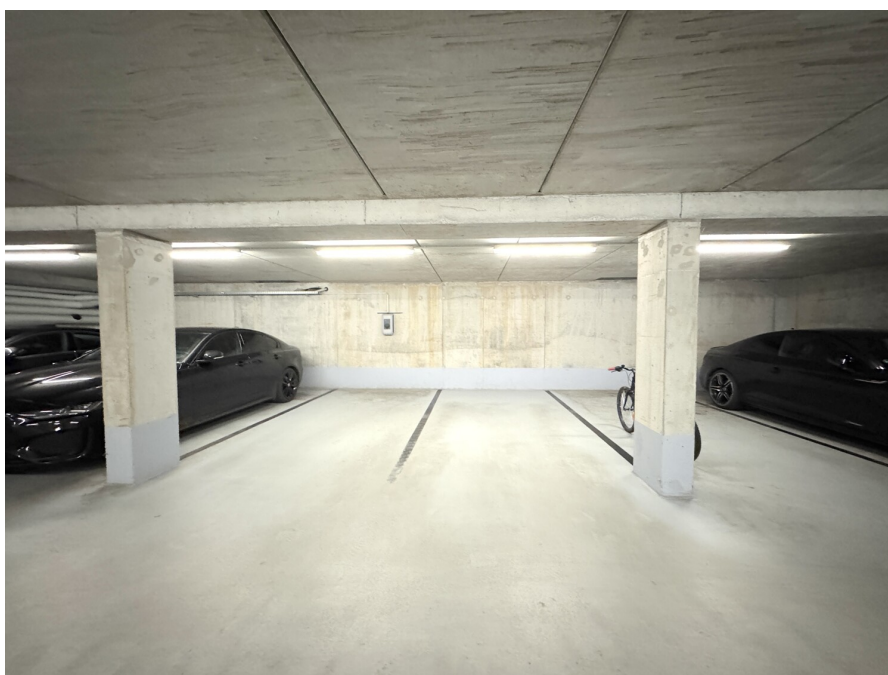
??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



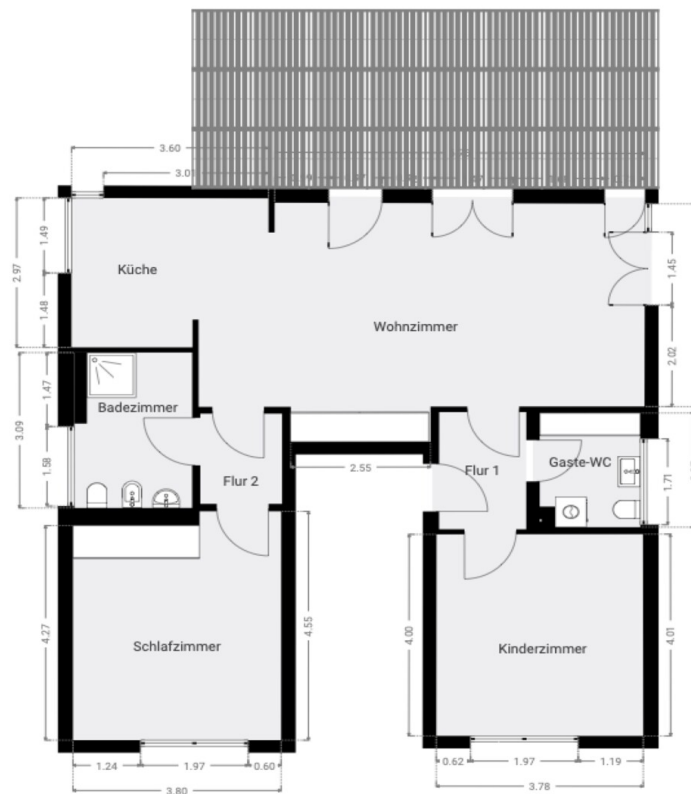
??????? ?????????: 25306047 - 12623 Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 25306047 - 12623 Berlin

??????



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

?????? ??????: 25306047 - 12623 Berlin

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

????? ??????? ??? ??? ??? ????? – ??? ????????, ??????? ???????????
??? ?????????? ??????? ??? ?????, ??? ??????? ??? ?? ?????? ??? ??? ??????????
?????????. ??????????? ?? ??? ?????? ?????????????? ??????? ?? ??????????????? ???
????????? ??????? ??? Mahlsdorf-Nord, ??? ?? ?????????????? ??????????????
????????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????????????????? ??????????. ?
????????????? ?????????? ?????????? ????????????????, ?????????????? ??????? ??? ??????, ???
?????????????, ?????????????? ??????????? ?? ??? ?????? ????. ?? ??????????? ??????????
?? ??? ??? ?????? ??? ?????????????????? ?? 2019, ??? ?????????? ???????????????, ???
????????????? ?????????????? ??? ??????????? 104 ??. – ?????????? ??? ?????????? ?
?????????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ???, ??? ?????????????????????? ?????????? ???
?? ??????? ??????????? ?????????????? ??? ??????????. ? ?????????? ??????????? ???
?????????????? ?? ??? ??????????? ??????????????. ? ?????????? ?????? ?????????????? ???
????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????????, ???? ?????????????? ??? ??? ??????????
????????? ?????????? ??? ?? ??????? ??? ??????????. ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??
????????? ?????????? ?????????, ????????? 15 ??. – ?????????? ??????????????? ??? ??
?????????????? ??? ?????????, ??? ?????????, ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????
?????????????. ??? ?????????? ???? ???? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ??
?????????????? ??????????. ?????????? ?????????? ??? ?? ?????? ?? ?????????? WC ??????????????,
?????????????? ?? ?????????? ??? ??????????? ??????. ??? ??????????? ??????????????????
?????? ??? ?????????? ?????? ? ?????????????????? ?????????? ??? ?? ??????? ?????? ???
?????, ??? ??????????? ?????????? ?????? ??????????????? ??? ?????????? ??????????????,
?????????? ? ?????????????? – ??? ?????????????? ??????????????? ??? ??? ?????????????? ????. ??
?????????? ?????????? ?????? ??? ??????????????? ?????????? ?????? ?? ??????????????? ???????
31 ??. ?? ?????????????? ??? ??? ?????????? ????????? 9 ??. ????? ?? ?????????? ?????????
????????? ?? ??? ??????????? ???, ??? ?????????????????????? ??????????????? ??? ?? ??????
?????????????. ?? ?????????? ??? ?? ??????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??????????
?????????????? ??????????? ?????????? ??????, ???? ??????????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????
????????????? ??????? 300 ??. - ???? ?????????????? ??? ???????????????, ?????????? ??? ?????? ?
?????? ?????? ??????? ?? ??????????????? ?? ??????????????? ??????. ???, ?? ??????????????
??? ??????????????? ?????? ?????????????????? ??????. ? ?????????? ?????????????????? ?????????? ???
????????? ??????? ??????????????: ?????????? ??????????????????? ??????, ??????????? ??????,
????????????? ??????? ??????? ???????????, ??? ??????? ?????????? ?????????? ??? ?????
?????????????? ??????????????????? ?????? ??????. ?????????? ??? ?????? ??????????? ???
??????????, ?? ?????? ??? ?? ??????????????????????. ?????? ??????, ?????????????? ???????????
????????? ?????? ?????? ??????????????????? ?????????? 16 ?., ? ??????, ?????? ??? ?? ??????
????????? ???, ??????????????? ??? ??????? ?????????????????????? ?????????? – ??? ?????? ?????

??? ?????????? ??????. ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ???
????? ?????????? ??? ?????????? ???; – ?????????? ?????? – ?????? – ??????????
?????????? ?? ?????????? – ?????? ?????????? ??????????. ??? ??????? ?? ??????
??? ??????????. ??? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??
????????? ??????????????; – ?????????????? ?????????? ?? ?? ?? ?????????? – ??????????
????? ?? ?????? ?? ?????????? – ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????????? ??
?????????. ?? ?????????? ?????????????? ??????; – ?????????? ?????? – ?????????? ??
????? – ?????????? ??? ??????????. ??? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ???
????????????? ?? ?? ?? ????????????????? – ?????? ?? ?????????? ?????????? ??
????????? ?????? ??????????, ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ??
????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????? ????. ???
????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??????. ???
????????????? ?????????? ?????????? ??? Mahlsdorf-Nord – ?????? ?? ?????????????? ??
????????????????? ???.

??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

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

- moderne Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Tageslicht-Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und raumhoher Einbauschränk
- Essbereich mit einem integrierten Einbauschränk
- ca. 31 m² große Terrasse
- ca. 300 m² Gartenfläche
- Geräteschuppen im Garten
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrollläden
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- keine Katzenhaltung
- Nichtraucher

??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

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

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Berliner Ortsteil Mahlsdorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem naturnahen Charakter, der gleichzeitig eine sehr gute Verbindung ins Berliner Stadtzentrum ermöglicht. Besonders attraktiv ist die Verkehrsanbindung: Der nahegelegene S-Bahnhof wird von der Linie S5 angefahren, die eine direkte und schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt bis Westkreuz sowie nach Osten bis Strausberg Nord ermöglicht – ideal für Berufspendler und alle, die regelmäßig in die City fahren. Ergänzt wird die S-Bahn durch mehrere Buslinien, die den Standort optimal erschließen. Die Linien 197, 395 und 398 binden den Bahnhof an verschiedene Zielpunkte innerhalb des Bezirks sowie an umliegende Ortsteile an, sodass sich alle wichtigen Punkte des täglichen Lebens bequem erreichen lassen. Auch die Straßenbahnlinie 62 sorgt für zusätzliche Flexibilität im Nahbereich und erleichtert sowohl Freizeit- als auch Alltagswege.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. In der näheren Umgebung stehen mehrere Kindertagesstätten sowie sowohl staatliche als auch private Grundschulen zur Verfügung. Die kurzen Wege schaffen ein hohes Maß an Alltagserleichterung und machen die Gegend zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Kinder und Eltern. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Grünanlagen und Erholungsflächen wie den Gutspark oder den Waldowpark, die zu Spaziergängen, Sport oder Freizeit im Freien einladen und zum entspannten Charakter des Stadtteils beitragen.

Auch im Bereich der Nahversorgung ist die Lage hervorragend ausgestattet. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar – teilweise sogar bequem zu Fuß. Zusätzlich befinden sich Fachmärkte und größere Einkaufsangebote nur wenige Fahrminuten entfernt und sorgen für eine komfortable Versorgung ohne lange Wege.

Insgesamt verbindet die Umgebung einen ruhigen, grünen Wohncharakter mit einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung und bietet damit ein ideales Umfeld für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig urban angebunden sein möchten.

??????? ?????????: 25306047 - 12623 Berlin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.1.2030.
Endenergiebedarf beträgt 41.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25306047 - 12623 Berlin

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

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

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