

Berlin

Új otthona Mahlsdorf-Nordban – jól karbantartott, csendes és azonnal költözhető

VP azonosító: 25306039



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 539.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95,8 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 404 m²

VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Áttekintés

VP azonosító	25306039
Hasznos lakótér	ca. 95,8 m ²
Teto formája	Konytteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2002

Vételár	539.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	79.99 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Az ingatlan



VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Az ingatlan



VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Az ingatlan



VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Az ingatlan



VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Az ingatlan



VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Az ingatlan



VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Alaprajzok



VON POLL
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Az első benyomás

Mahlsdorf-Nord egyik legkeresettebb lakóövezetében várja Önt ez a bájos családi ház – egy olyan hely, ahol a jólét és az életminőség harmonikusan ötvöződik. Jól karbantartott családi házak és buja zöld növényzet veszi körül, ez a 2002-ben épült, masszívan megépített ház szeretettel gondozott menedékhelyként szolgál párok vagy kis családok számára, akik értékelik a nyugalmat, a biztonságot és a költözésre kész otthon kényelmét. Az első benyomás magával ragadó: a klasszikus téglahomlokzat időtlen, kifinomult megjelenést kölcsönöz a háznak. A hívogató bejárati ajtó mögött egy tágas elosztó nyílik, amelynek világossága és tiszta elrendezése azonnal az "otthon" érzését árasztja. Innen a földszint összes helyisége megközelíthető – funkcionális, világos és átgondoltan megtervezett. Az ablakkal rendelkező vendég-WC szépen karbantartott, a különálló, saját ablakkal rendelkező ruhatár pedig kellemesen világos és praktikus a kabátok, cipők és táskák számára. A konyha az ínyencek menedéke: jól karbantartott, beépített konyhával és közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik. A konyha igény szerint beépíthető, és harmonikusan illeszkedik az összképbe. A ház szíve a világos nappali. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt engednek be, és meleg hangulatot teremtenek. A kiváló minőségű parketta kiemeli a hangulatos jelleget, míg az elektromos redőnyök további kényelmet biztosítanak. Itt bőséges hely van a családi vagy baráti pihenésre. A nappaliból közvetlenül a körülbelül 12 m²-es teraszra léphetünk ki – igazi fénypont. Délnyugati fekvésű, így az esti órákig élvezhetjük a napsütést. Az elektromosan működtetett napellenző kellemes árnyékot biztosít, miközben a szépen parkosított kertre pillanthatunk. A földszinten egy praktikus háztartási helyiség is található, amelyben a futási rendszer, a mosógép csatlakozója és egy tárolóhelyiség található – ideális a rendszerezéshez. Egy gyönyörű falépcső vezet az emeletre – a ház privát menedékébe. A világos elosztó további hasznos teret kínál, akár munkaterületként vagy kreatív területként. Ha további helyre van szükség, egy másik, körülbelül 10 m²-es szoba könnyen leválasztható – ez a lehetőség rugalmasságot és jövőbiztosságot biztosít. Két hangulatos, szőnyegpadlós hálószoba lenyűgöző világosságával és kellemes hangulatával. A zuhanyzó és kádás fürdőszoba pihenésre csábít. A padlófűtés kényelmet és melegséget biztosít a hűvösebb napokon. A tetőtér további tárolóhelyet kínál, és igény szerint további lakótérre is átalakítható. A kültéri terület ugyanilyen lenyűgöző. A 404 m²-es telek ideális méretű – tágas, mégis könnyen karbantartható. Itt megteremtheti saját személyes pihenőhelyét: rengeteg hely van virágoknak, veteményeskertnek, gyermekmedencének vagy egy pihenősaroknak. A kerti fészerben tárolhatja a kerti szerszámokat. Ez a családi ház masszív szerkezettel, átgondolt alaprajzzal és aprólékos gondossággal büszkélkedhet. Meleget és biztonságot sugároz – egy otthon, amely történeteket mesél, és lehetővé teszi az új kezdetét.

Kiváló állapotának köszönhetően nincs szükség modernizálásra. Azonnal beköltözhet, otthon érezheti magát, és élvezheti az életet. Bárki, aki olyan házat keres, amely ötvözi a nyugalmat, a minőséget és az életörömet, megtalálja a tökéletes helyet Mahlsdorf-Nordban – egy otthont, amely nemcsak tulajdonságaival, hanem szívével is lenyugóz.

VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Részletes felszereltség

- massive Bauweise
- sehr gepflegter Zustand
- Parkettboden im Wohnzimmer
- elektrische Jalousie im Wohnzimmer
- Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne und separater Handtuchheizer
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- elektrische Markise auf der Terrasse
- ca. 12 m² große Terrasse in Südwest-Richtung

VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Minden a helyszínról

Dieses Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des charmanten Berliner Ortsteils Mahlsdorf. Eingebettet in eine ruhige, grün geprägte Einfamilienhaussiedlung bietet die Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität und die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Hier genießen Sie die Vorzüge einer beschaulichen Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und zugleich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: In nur wenigen Minuten erreichen Sie mehrere Buslinien, die einen schnellen Anschluss an das S- und Regionalbahnnetz ermöglichen. Damit gelangen Sie komfortabel und zügig in die Berliner Innenstadt. Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zur B1/B5 sowie zur A10 (Berliner Ring), wodurch auch das Umland oder weiter entfernte Ziele bestens erreichbar sind. Ob Arbeitswege, Wochenendausflüge oder der Weg ins Stadtzentrum – hier sind Sie flexibel und mobil.

Für Familien ist die Lage geradezu ideal. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium. Die kurzen Wege sorgen für einen entspannten Alltag und schaffen ein sicheres Umfeld für Kinder und Jugendliche.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken und vielfältige Fachgeschäfte sind nur wenige Minuten entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Die ruhige Wohnlage im Grünen vermittelt Geborgenheit und Erholung – und das ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese Kombination macht den Standort zu einer echten Rarität: Ein Zuhause, das Ruhe, Familienfreundlichkeit und beste Anbindungen vereint.

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie genießen das Leben.

VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 79.99 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25306039 - 12623 Berlin

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com