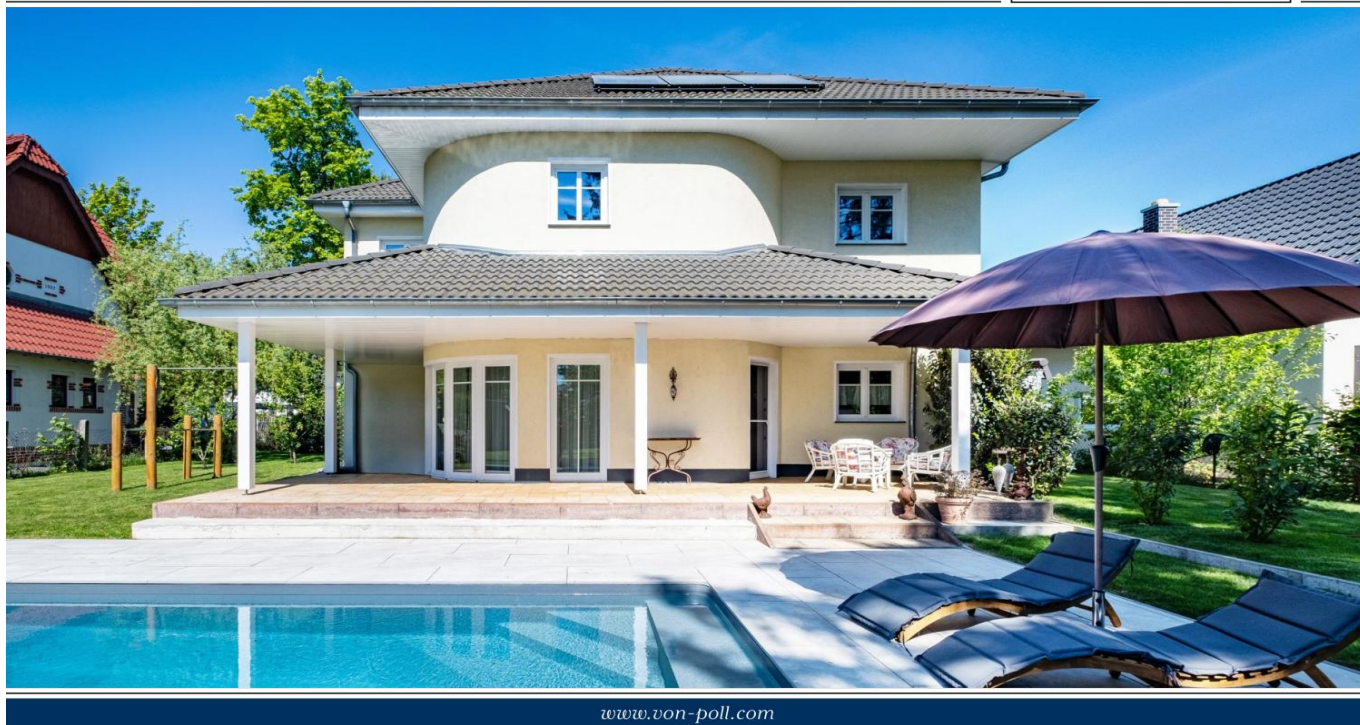


Berlin-Mahlsdorf

Tágas, stílusos élettér. Reprezentatív, különálló ház kültéri medencével.

VP azonosító: 25306020



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 223 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 955 m²

VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

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

VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25306020
Hasznos lakótér	ca. 223 m²
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2012
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.599.000 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, Úszómedence, Kandalló

VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	72.94 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Az ingatlan



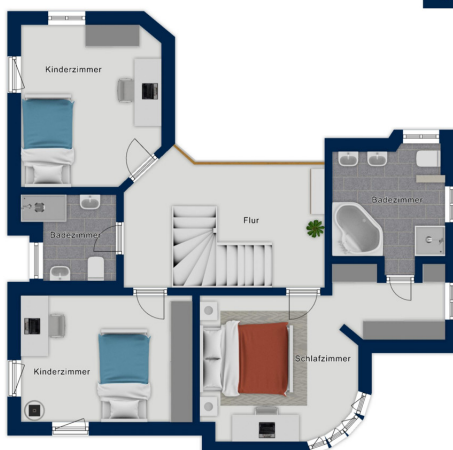
VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott ingatlan körülbelül 223 m² lakótérrel büszkélkedhet, amely hat sokoldalú szobát foglal magában két szinten. Az átgondolt elrendezés ötvözi a praktikumot a kényelemmel és a magas életszínvonallal – ideális családok, a magánéletre vágyók és otthoni irodák számára. A tágas földszint egy hívogató eloszobával kezdődik, ahol könnyen elfér egy gardrób és egy tárolóhely. A parketta meleg és könnyen kezelhető légkört teremt. A nyitott területek nappali és étkező alkotja az otthon szívének. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a teret, és közvetlen hozzáférést biztosítanak a teraszhoz és a gyönyörűen parkosított kerthez, lenyugózó kültéri medencével. A stílusosan beépített kandalló egy másik fénypont. Egy kis, szomszédos szoba tökéletes irodaként. A szomszédos Nolte konyha modern felszereltséggel és funkcionális elrendezéssel rendelkezik. A márkás készülékek, a bőséges munkafelületek és az okos tárolási megoldások mindent kínálnak, amire egy otthon vágyhat – még az ambíciózus otthoni szakácsok számára is. Egy további szoba rugalmasan használható vendégszobaként, dolgozószobaként vagy pihenőhelyként. A földszinttől távol eső csendes elhelyezkedésének köszönhetően kivételes magánéletet biztosít. Közvetlenül mellette egy modern, természetes megvilágítású fürdőszoba található zuhanyzóval, WC-vel és mosdóval, amely teljessé teszi a földszinti lakóteret. Stílusos csempék és tartós szerelvények hangsúlyozzák a ház jó állapotát. A háztartási helyiség bőséges tárolóhelyet kínál, a fűtési rendszer pedig könnyen megközelíthető, mégis diszkréten integrált. Egy lenyugózó tömör tölgyfa lépcső vezet az emeletre. Ott egy galéria köti össze az összes helyiséget ezen a szinten, és további helyet biztosít a beépített bútoroknak. Három, különállóan használható helyiség teszi lehetővé a változatos lakhatási koncepciókat – például hálószobaként, gyermekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. Minden szoba világos, arányos és parkettás, kellemes lakókörnyezetet teremtve. A tágas földszinti fürdőszoba családi fürdőszobaként van kialakítva: kádval, külön zuhanyzóval, dupla mosdóval és WC-vel. Az ablak természetes fényt és jó szellőzést biztosít. A dizájn klasszikus és időtlen. Egy második fürdőszoba zuhanyzóval, WC-vel és mosdóval fokozza a lakhatási kényelmet – különösen több lakó vagy vendég számára. Ez rugalmasságot biztosít a mindennapi életben és elkerüli a szűk keresztmetszeteket. Egy másik lépcső vezet az átalakított padlásra. Itt található egy további helyiség, amely rugalmasan használható hobbiszobaként, hálószobaként, vendégszobaként vagy egyéb célokra. A gyönyörűen gondozott kert különösen vonzó, szeretettel megtervezett elemeivel a kapcsolódás zöld oázisát kínálja. Igazi tekintet gyönyörködtető a 2024-ben újonnan telepített, kiváló minőségű kültéri medence – modern, energiatakarékos és tökéletes a pihentető nyári napokra. A nagyméretű, körülbelül 955 m²-es telek bőséges helyet biztosít szabadidős tevékenységekhez,

kertészkedéshez vagy családi programokhoz – ideális környezet azok számára, akik a természet közelében szeretnének élni anélkül, hogy a kényelemről le kellene mondaniuk. A térkonceptió letisztult elrendezésével, magas szintű funkcionalitásával és nagyfokú rugalmasságával nyugodt le. A nyitott lakóterek és az eldugott pihenőhelyek harmonikusan integrálódnak, ideálisak az élet különböző szakaszaihoz: legyen szó családokról, otthoni irodákról vagy többgenerációs életről. A kiváló minőségű berendezések, a masszív szerkezet és a modern épülettechnológia hosszú távú kényelmet és tartós értéket garantálnak. Ez az ingatlan sokkal többet kínál, mint pusztán lakóteret; olyan otthont teremt, amely évekig értékes marad.

VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Részletes felszereltség

- ca. 223 m² Wohnfläche
- ca. 955 m² Grundstück
- großer Dachboden
- Hochwertige Nolte Einbauküche
- ca. 60 m² geflieste Terrasse
- Außenpool aus 2024
- 3 fach Verglasung
- Kamin
- Zeolith-Heizung Adsorptions-Wärmepumpe
- Neuwertige Gartenlaube
- Fussbodenheizung
- Eichenparkett
- Eiche Vollholzterpe
- Elektrische Toreinfahrt
- 3 Bäder

VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

Minden a helyszínról

Geografie:

Das Grundstück liegt beschaulich 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 S-Bahn im Tarifgebiet AB ist zu Fuß in 10 Minuten oder mit dem Bus erreichbar. Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 10 Minuten auf der A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut 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 und der Wuhle Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten 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 15 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.

VP azonosító: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 72.94 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

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