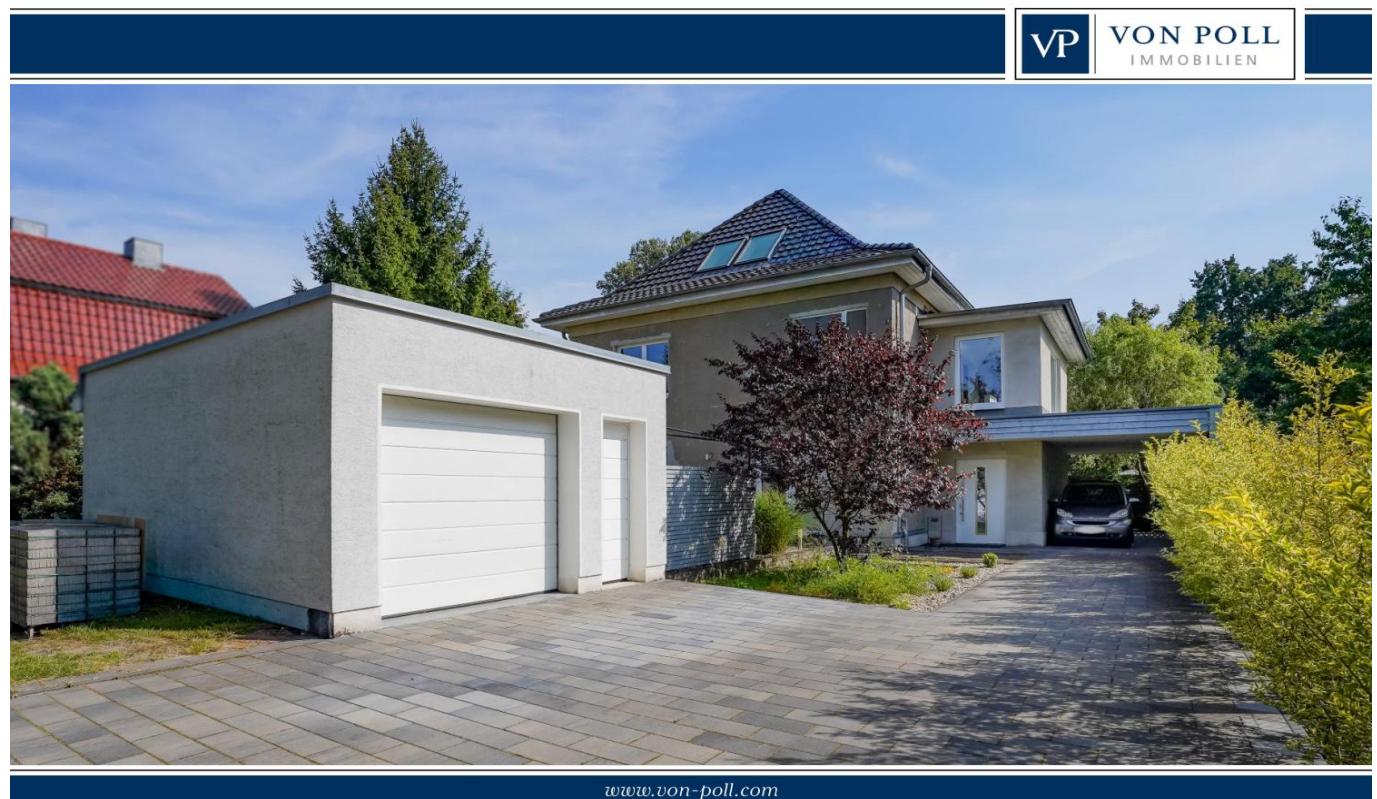


Berlin / Mahlsdorf

Tágas, bájos kétlakásos ház modern kerttel

VP azonosító: 25306036



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 192,81 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 814 m²

VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25306036	Vételár	799.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 192,81 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontytfö	Modernizálás / felújítás	2015
Szobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 291 m ²
Építés éve	1935	Felszereltség	Terasz, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	102.82 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



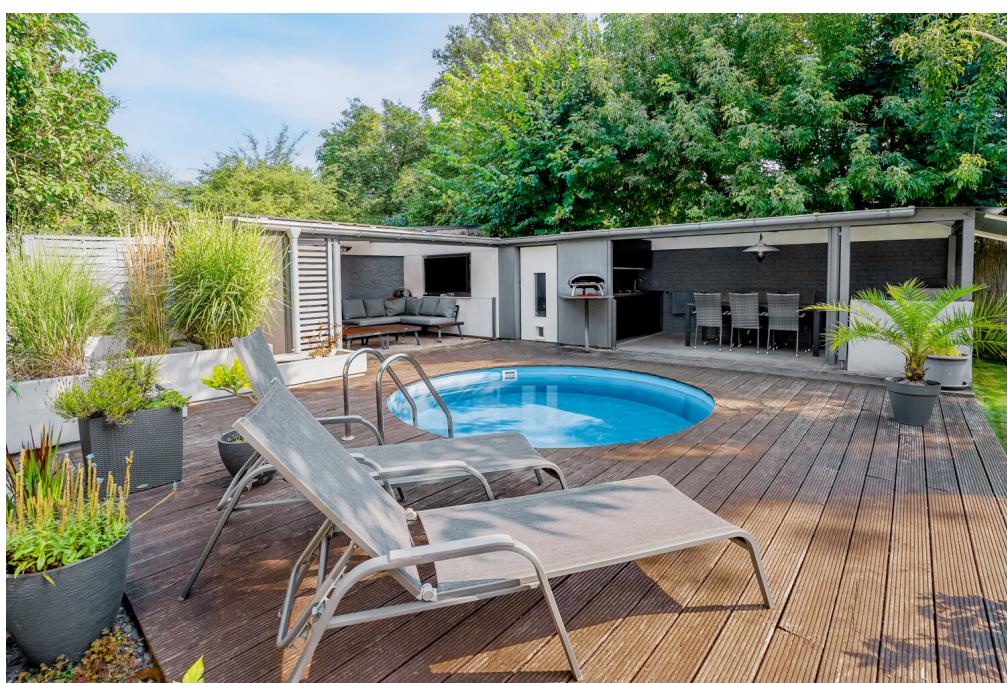
VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



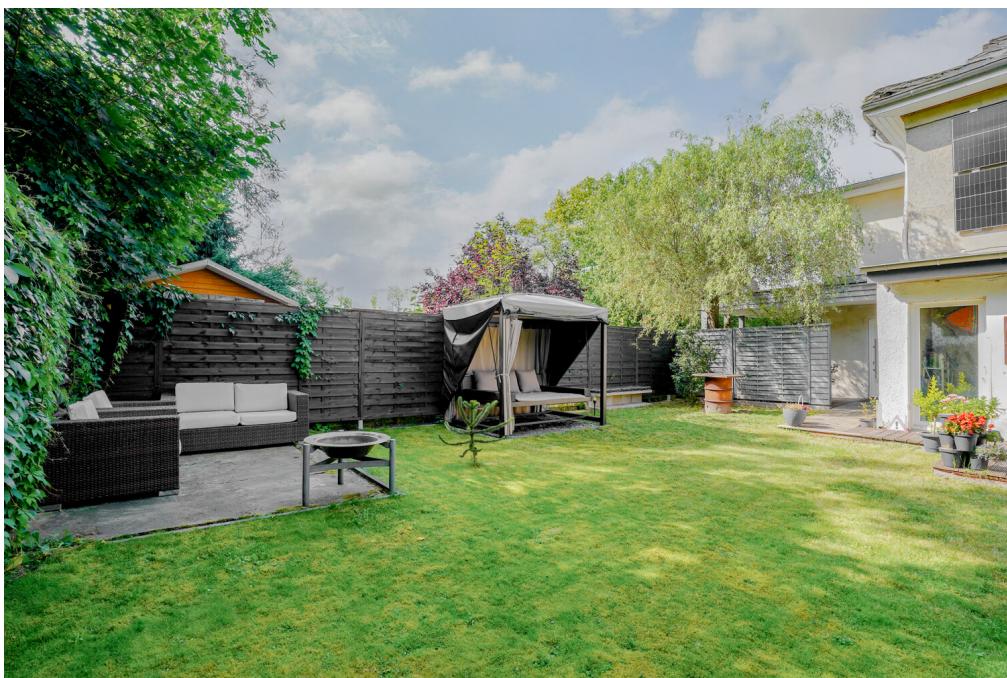
VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



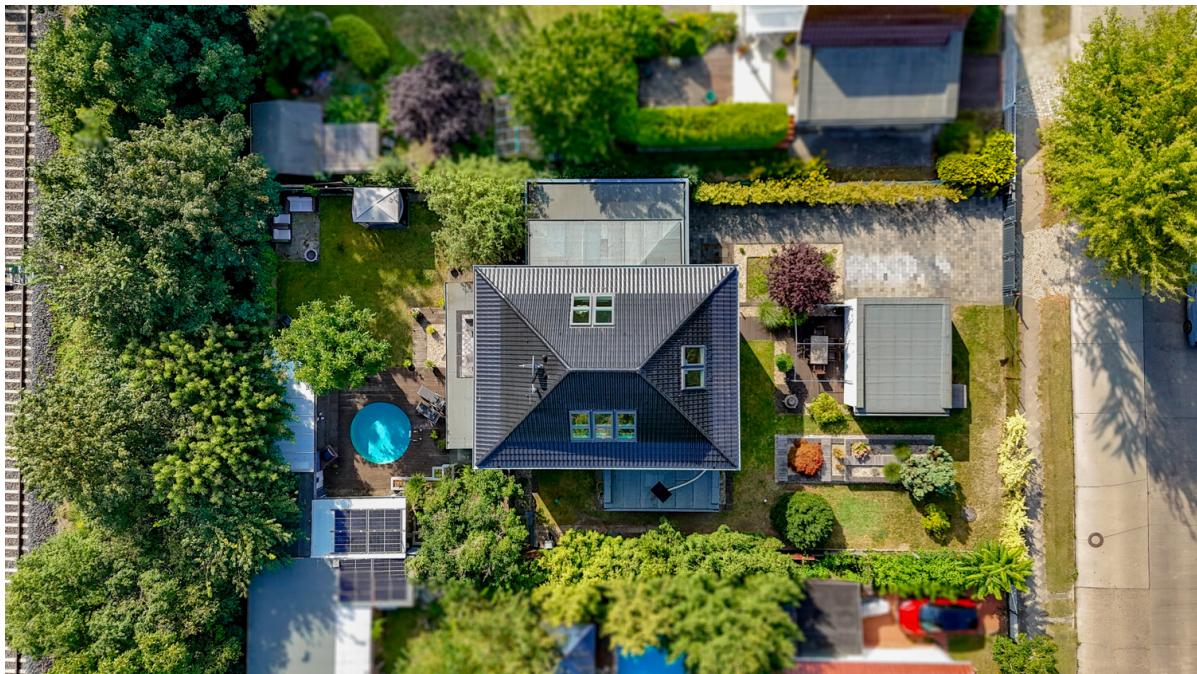
VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Az elso benyomás

Ez a sokoldalú, körülbelül 192,81 m² lakóterülettel és körülbelül 814 m²-es telekkel rendelkezo kétlakásos ház számos lehetoséget kínál az egyéni fejlesztésekre. Az 1935-ben épült és 2015-ben teljes körben felújított ingatlan lenyugöző minőségi jellemzőivel és számos átgondolt részletével kelti életkedvét, amelyek kiemelik a ház jellegét. A két, szerkezetileg különálló lakóegység ideális többgenerációs együttélésre vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. A földszinten, az elso emeleten és a tetötérben végzett átfogó felújítások modern és kényelmes lakókörnyezetet biztosítanak. A teto és az ablakok cseréje (dupla üvegezéssel), az alagsor felújítása és tömítése, valamint a hoszigetelés hozzájárul az energiahatékonysághoz és az ingatlan értékének megorzéséhez. A modern, kocsibeállóval és külön garázzsal ellátott bovítmény mellett az ingatlan stílusosan parkosított kültéri területet kínál térkövezett kocsibeállóval. A ház központi eleme a kiváló minőségi, dizájner beépített konyha, amely boséges helyet kínál a nyugodt estékhez, fozéshez és szórakozáshoz. Az ingatlan összesen hat szobából áll, amelyek két különálló egységben helyezkednek el. Az elrendezés rugalmas és egyedileg alakítható, így ideális gyermekes családok vagy otthoni iroda számára. Mindkét lakás modern fürdoszobával rendelkezik, kiváló minőségi berendezésekkel, amelyek tükrözik az ingatlan kiváló általános színvonalát. A világos és hívogató tetötér kényelmes és barátságos légkört teremt. További extrák teszik teljessé az ajánlatot: a nyári hónapokban egy kültéri medence kínál frissítő csobbanást a kertben, és egy nagyméretű, 1600 literes víztartály áll rendelkezésre a kert öntözésére. A modern gázüzemű kondenzációs kazán hatékony futést biztosít, a központi futési rendszer pedig lehetővé teszi az egyes lakások egyedi homérséklet-szabályozását. Egy további parkolóhely egészíti ki a vonzó parkolási lehetőségeket, amelyek magukban foglalnak egy kocsibeállót és egy garázst. Annak ellenére, hogy felújításra szorul, a ház célzott fejlesztésekkel gyorsan átalakítható az egyéni igényekhez. A kiváló minőségi szerkezet és a már elvégzett modernizációk szilárd alapot nyújtanak ehhez. Ez az ingatlan ideális mind tágas otthonként, ahol boven van hely a család és a vendégek számára, mind azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a modern technológiát, a nagyméretű kültéri teret és a rugalmas felhasználási lehetőségeket. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen idopontot megtekintésre, és gyozdjön meg róla, milyen lehetőségeket kínál ez a ház.

VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Részletes felszereltség

Großzügiges Wohnen auf ca. 192,81 m²: Ein weitläufiges Zuhause mit viel Platz für die Familie.

Grundstück von ca. 814 m²: Ein privates Paradies im Grünen. Der Garten lädt zum Feiern ein und bietet eine perfekte Kulisse für unvergessliche Feste mit Freunden und Familie.

Einladendes Dachgeschoss: Ein Rückzugsort mit Charakter, perfekt für Träume und Entspannung.

Hochwertige Design-Einbauküche: Das stilvolle Herzstück des Hauses, ideal für gemeinsame Kochabende.

Eigener Außenpool: Ihr privater Platz für Erfrischung und pure Entspannung.

zweifach-Isolierverglasung: Sorgt für Ruhe, Wärme und eine hohe Energieeffizienz.

Nachhaltiges Regenwasser-System (ca. 1600 Liter): Ein umweltfreundliches Feature, das hilft, Ressourcen zu schonen.

Zwei separate Wohneinheiten: Maximale Flexibilität für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung.

Erweiterung: Ein neuer Anbau mit Carport/Garage erweitert die Nutzfläche und bietet praktischen, geschützten Stauraum für Fahrzeuge.

VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Minden a helyszínrol

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 15 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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 102.82 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25306036 - 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com