

Berlin / Mahlsdorf

# Tágas, bájos kétlakásos ház modern kerttel

VP azonosító: 25306036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 192,81 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 814 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Áttekintés

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25306036                                         |
| Hasznos lakótér       | ca. 192,81 m <sup>2</sup>                        |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                                 |
| Szobák                | 6                                                |
| Fürdoszobák           | 2                                                |
| Építés éve            | 1935                                             |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 799.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2015                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 291 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha             |

VP azonosító: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 102.82 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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 első benyomás

Ez a sokoldalú, körülbelül 192,81 m<sup>2</sup> lakóterülettel és körülbelül 814 m<sup>2</sup>-es telekkel rendelkező kétlakásos ház számos lehetőséget kínál az egyéni fejlesztésekre. Az 1935-ben épült és 2015-ben teljes körűen felújított ingatlan lenyűgöző minőségű jellemzőivel és számos átgondolt részletével kelti életkedvét, amelyek kiemelik a ház jellegét. A két, szerkezeti különálló lakóegység ideális többgenerációs együttélésre vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. A földszinten, az első emeleten és a tetőtérben végzett átfogó felújítások modern és kényelmes lakókörnyezetet biztosítanak. A tető és az ablakok cseréje (dupla üvegezéssel), az alagsor felújítása és tömítése, valamint a hőszigetelés hozzájárul az energiahatékonysághoz és az ingatlan értékének megőrzéséhez. A modern, kocsibeállós és külön garázzsal ellátott bővítmény mellett az ingatlan stílusosan parkosított kültéri területet kínál térföldszintes kocsibeállósval. A ház központi eleme a kiváló minőségű, dizájn beépített konyha, amely bőséges helyet kínál a nyugodt estékhez, főzéshez 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 fürdőszobával rendelkezik, kiváló minőségű berendezésekkel, amelyek tükrözik az ingatlan kiváló általános színvonalát. A világos és hívogató tetőtér 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 fűtést biztosít, a központi fűtési rendszer pedig lehetővé teszi az egyes lakások egyedi hőmérséklet-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 minőségű szerkezet és a már elvégzett modernizációk szilárd alapot nyújtanak ehhez. Ez az ingatlan ideális mind tágas otthonként, ahol fenn 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 időpontot megtekintésre, és győződjön 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 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 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 Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 102.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)