Berlin / Mahlsdorf-Süd

Modern családi élet kerttel, napozóterasszal és fenntartható technológiával

VP azonosító: 25306042



VÉTELÁR: 499.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 96,11 m² • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 296 m²

VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Áttekintés

VP azonosító	25306042
Hasznos lakótér	ca. 96,11 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1995
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	499.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 146 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Környezeti ho
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.11.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	48.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan





VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az ingatlan



VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

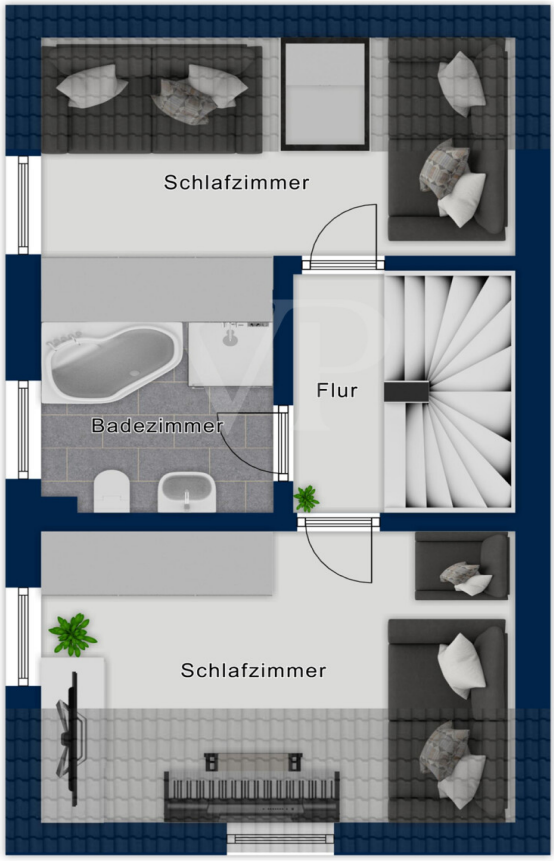
Alaprajzok



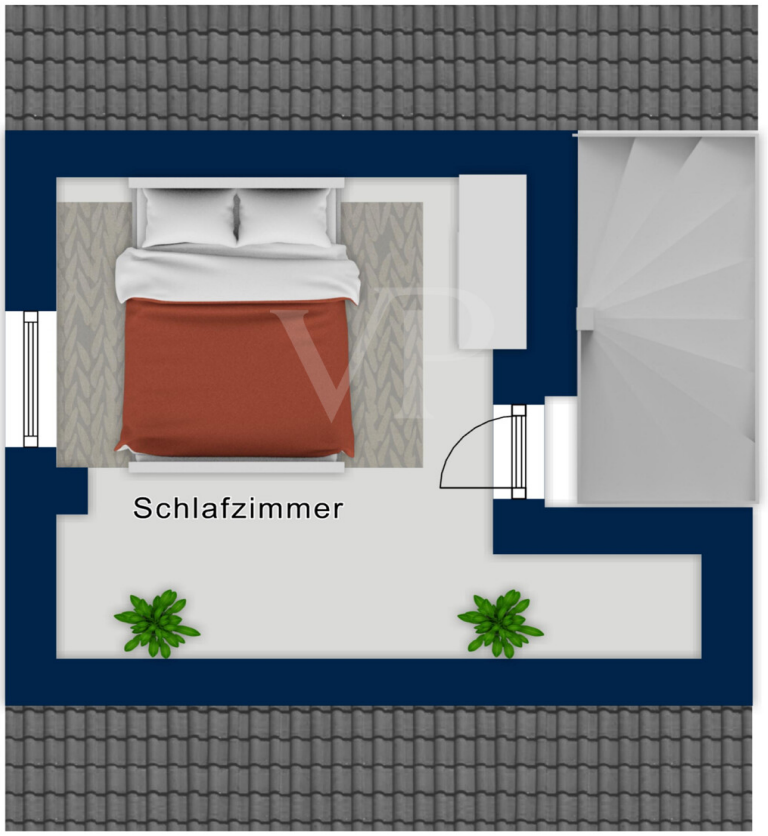
VON POLL
IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VON POLL
IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



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: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Az elso benyomás

Ez a modernizált, 1995-ben épült ikerház körülbelül 96,11 m² lakóteret kínál, és lenyugözoen átgondolt elrendezésével és kiváló minoségu berendezésével lenyugözo. Összesen négy szobájával, köztük három hálószobájával a ház ideális családok, párok vagy igényes egyének számára, akik értékelik a kényelmes életet és a funkcionális elrendezést. A földszinten egy nyitott teru nappali és étkezo fogadja Önt, ahol a nagyméretu ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak. A konyha közvetlenül az étkezo mellett található, így biztosítva a kényelmet. A földszinten különleges fénypont a kézi muködtetésu redonyök az ablakokon, amelyek biztosítják a magánéletet és a napvédelmet. Az emeleten két hálószoba található, amelyek mindegyike rugalmasan használható hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodaként. A modern, világos fürdoszoba kényelmes padlófutéssel van felszerelve, amely kellemes és hívogató légkört teremt. Ez a funkció kellemes melegséget biztosít, különösen a téli hónapokban. Az átalakított tetotér optimálisan kibovíti a lakóteret, és egy negyedik hálószobát kínál, amely boséges magánéletet biztosít. A ferde mennyezet és az integrált megoldások okos kihasználásának köszönhetoen további tárolóhely áll rendelkezésére, amely ideális szezonális cikkek vagy ritkán szükséges dolgok számára. Az ingatlan teljes pincével rendelkezik, amely számos lehetoséget kínál: Egy futött pincehelyiség nagy ablakkal tökéletes hobbiszobaként vagy irodának. Itt boséges tárolóhelyet és az egyéni igények kielégítésére szolgáló helyet is talál. A ház muszakilag korszeru: 2024-ben egy új, hatékony hoszivattyút telepítettek, amely fenntartható és költséghatékony futést biztosít. A tetore egy fotovoltaikus rendszert is elore telepítettek, így hosszú távon energiaköltségeket takaríthat meg. A fa ablakokat 2025-ben professzionálisan felújították, és kiváló minoségu, UV-stabil idojárásálló rendszerrel festették újra. Ez nemcsak a hosszú élettartamukat biztosítja, hanem az ingatlan vizuális megjelenését is növeli. A telek jól karbantartott és átgondoltan megtervezett. A gépkocsibeálló menedéket nyújt a jármunek, míg a praktikus kerti szivattyú megkönnyíti a kert öntözését. A kerti fészer ideális kerti szerszámok vagy kerékpárok tárolására. A szomszédos teraszon egy napellenzo biztosítja a napvédelmet, és arra csábít, hogy pihenteto órákat töltsön a szabadban. Az ingatlan egy csendes lakóövezetben található, mégis kényelmes közlekedési kapcsolatokkal. Iskolák, üzletek és a tömegközlekedés is csak pár percre vannak, így a mindennapok minden korosztály számára kellemesek. Gyozodjön meg saját szemével ennek az ikerháznak az elonyeirol, és egyeztessen idopontot a megtekintésre. Tapasztaljon meg egy modern, funkcionális és kényelmes otthont jövobe mutató technológiával, vonzó környezetben.

VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Részletes felszereltség

HAUS
- Heizung (2024): Einbau einer neuen, modernen Wärmepumpe
- voll unterkellert
- Kellerraum mit Heizung und großem Fenster
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- im Erdgeschoss Rollos mit Handbetrieb
- Holzfenstersanierung (2025): Fachgerechte Aufarbeitung und Erneuerung des Anstrichs mit einem UV-stabilen Wetterschutzsystem zur Sicherung des Holzbestands und optischen Aufwertung

AUßENANLAGEN
- PV Anlage vorinstalliert auf dem Dach
- Carport
- Gartenwasserpumpe
- Gartenhaus
- Terrasse mit Markise

VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Minden a helyszínrol

Berlin Mahlsdorf-Süd besticht durch seine harmonische Verbindung aus ruhiger, grüner Wohnlage und einer familienfreundlichen Atmosphäre, die eine ideale Lebensqualität bietet. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsstruktur mit langjährigen Bewohnern aus, die für ein sicheres und vertrauensvolles Umfeld sorgt. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur mit direkter Anbindung an die S-Bahnlinie S5 sowie gut ausgebauten Bundesstraßen sind alle wichtigen Ziele mühelos erreichbar. Das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot unterstreicht die Attraktivität dieses Standortes, der sich durch ein dynamisches Wachstum und nachhaltige Wertsteigerungspotenziale auszeichnet.

In Mahlsdorf-Süd finden Familien ein besonders behagliches Wohnumfeld, das von viel Grün und einer entspannten Nachbarschaft geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Kindergärten und Schulen schafft eine hervorragende Basis für die Entwicklung der Kinder. So sind beispielsweise die Kita Sonnenblume in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, während die Kiekemal Grundschule in etwa neun Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen den kleinen Bewohnern einen sicheren und selbstständigen Alltag. Die zahlreichen Spielplätze und weitläufigen Parks wie der Langenbeckplatz, nur zwei Minuten entfernt, laden zu ausgedehnten Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für die ganze Familie.

Das Gesundheitsangebot ist mit mehreren Apotheken, niedergelassenen Ärzten und nahegelegenen Kliniken optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Sonnen-Apotheke sowie diverse Fachärzte sind in rund 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was schnelle und unkomplizierte Versorgung garantiert. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte wie Netto, Lidl und Aldi in einem Umkreis von etwa zehn bis zwölf Minuten zu Fuß zur Verfügung, sodass Einkäufe bequem und zeitsparend erledigt werden können. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in acht bis elf Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch Ausflüge ins Berliner Stadtzentrum oder in andere Bezirke problemlos möglich sind.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gut vernetzte Umgebung legen, bietet Berlin Mahlsdorf-Süd eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wächst die nächste Generation in einem liebevollen und stabilen Umfeld auf, das Raum für Entfaltung, Gemeinschaft und eine glückliche Zukunft schenkt.

VP azonosító: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 48.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
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 Handelsregisterauszugs, 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: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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