

Berlin

## La tua nuova casa a Mahlsdorf-Nord: ben tenuta, tranquilla e pronta per essere abitata subito

Codice oggetto: 25306039



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

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95,8 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 404 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25306039                |
| Superficie netta    | ca. 95,8 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate        |
| Vani                | 3                       |
| Camere da letto     | 2                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 2002                    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 539.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 79.99 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                                |

Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## Una prima impressione

In una delle zone residenziali più ambite di Mahlsdorf-Nord, vi aspetta questa affascinante casa indipendente, un luogo dove benessere e qualità della vita si fondono armoniosamente. Circondata da case unifamiliari ben tenute e da una vegetazione lussureggiante, questa solida casa, costruita nel 2002, si presenta come un rifugio amorevolmente curato per coppie o piccole famiglie che apprezzano la tranquillità, la sicurezza e il comfort di una casa pronta da abitare. La prima impressione è accattivante: la classica facciata in mattoni conferisce alla casa un fascino senza tempo e sofisticato. Dietro l'accogliente porta d'ingresso, si apre un ampio ingresso, la cui luminosità e la disposizione chiara trasmettono immediatamente una sensazione di "casa". Da qui, tutti gli ambienti del piano terra sono accessibili: funzionali, luminosi e progettati con cura. Il bagno per gli ospiti con finestra è ben tenuto, e il guardaroba separato con finestra è piacevolmente luminoso e pratico per cappotti, scarpe e borse. La cucina è un paradiso per intenditori: dotata di una cucina componibile ben tenuta e accesso diretto al giardino. La cucina può essere integrata, se lo si desidera, e si integra armoniosamente nel design generale. Il cuore della casa è il luminoso soggiorno. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale e creano un'atmosfera calda. Il pregiato parquet sottolinea il carattere accogliente, mentre le tapparelle elettriche offrono ulteriore comfort. Qui, c'è ampio spazio per rilassarsi con la famiglia o gli amici. Dal soggiorno si accede direttamente alla terrazza di circa 12 m<sup>2</sup>, un vero punto forte. Esposta a sud-ovest, si può godere del sole fino alle ore serali. Una tenda da sole elettrica offre una piacevole ombra mentre si ammira il giardino curato nei minimi dettagli. Il piano terra comprende anche un pratico ripostiglio che ospita l'impianto di riscaldamento, l'attacco per la lavatrice e un ripostiglio, ideale per mantenere tutto in ordine. Una bella scala in legno conduce al piano superiore, il rifugio privato della casa. Il luminoso corridoio offre ulteriore spazio utilizzabile, ad esempio come spazio di lavoro o creativo. Se è necessario più spazio, un'altra stanza di circa 10 m<sup>2</sup> può essere facilmente suddivisa in più stanze, un'opzione che offre flessibilità e sicurezza per il futuro. Due accoglienti camere da letto con moquette colpiscono per la loro luminosità e l'atmosfera piacevole. Il bagno con doccia e vasca invita al relax. Il riscaldamento a pavimento offre comfort e un tepore accogliente nelle giornate più fresche. La mansarda offre ulteriore spazio di stoccaggio e, se lo si desidera, può anche essere convertita in ulteriore spazio abitabile. Anche l'area esterna è altrettanto impressionante. Il terreno di 404 m<sup>2</sup> è di dimensioni ideali: spazioso ma facile da mantenere. Qui potrete creare il vostro rifugio personale: c'è molto spazio per fiori, un orto, una piscina per bambini o una zona relax. Una casetta da giardino offre spazio per gli attrezzi da giardinaggio. Questa casa indipendente vanta una costruzione solida, una planimetria ben studiata e una cura meticolosa. Irradia calore e sicurezza: una casa che

racconta storie e ne permette di iniziare di nuove. Grazie alle sue eccellenti condizioni, non è necessario alcun ammodernamento. Potete trasferirvi immediatamente, sentirvi a casa e godervi la vita. Chi cerca una casa che unisca tranquillità, qualità e gioia di vivere troverà qui a Mahlsdorf-Nord il posto perfetto: una casa che colpisce non solo per le sue caratteristiche, ma anche per il suo cuore.

Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## Dettagli dei servizi

- 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 m<sup>2</sup> große Terrasse in Südwest-Richtung

Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25306039 - 12623 Berlin

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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