

Berlin / Mahlsdorf

# Spaziosa casa bifamiliare con fascino e un moderno giardino

Codice oggetto: 25306036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192,81 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 814 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- 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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25306036                                       |
| Superficie netta    | ca. 192,81 m <sup>2</sup>                      |
| Tipologia tetto     | a padiglione                                   |
| Vani                | 6                                              |
| Bagni               | 2                                              |
| Anno di costruzione | 1935                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 799.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 291 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile              |

Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 102.82 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.09.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1935                             |



Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## 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: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Una prima impressione

Questa versatile casa bifamiliare, con circa 192,81 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 814 m<sup>2</sup>, offre numerose possibilità di sviluppo personalizzato. Costruita nel 1935 e ristrutturata completamente nel 2015, la proprietà colpisce per le sue finiture di alta qualità e i numerosi dettagli ben studiati che ne sottolineano il carattere. Le due unità abitative, strutturalmente separate, sono ideali per una vita multigenerazionale o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Le ampie ristrutturazioni al piano terra, al primo piano e alla mansarda garantiscono un ambiente abitativo moderno e confortevole. La sostituzione del tetto e delle finestre (con doppi vetri), la ristrutturazione e l'impermeabilizzazione del seminterrato e l'isolamento termico contribuiscono all'efficienza energetica e al mantenimento del valore dell'immobile. Oltre a un moderno ampliamento con posto auto coperto e garage separato, la proprietà offre un'elegante area esterna con vialetto pavimentato. Il fulcro della casa è la cucina componibile di design di alta qualità, che offre ampio spazio per serate rilassate dedicate alla cucina e al divertimento. L'immobile è composto da un totale di sei locali, distribuiti in due unità separate. La disposizione è flessibile e può essere adattata individualmente, rendendola ideale per famiglie con bambini o per l'uso come home office. Entrambe le unità dispongono di un bagno moderno con sanitari di alta qualità che riflettono l'eccellente standard generale della proprietà. La luminosa e accogliente mansarda offre un'atmosfera confortevole e accogliente. Ulteriori servizi completano l'offerta: una piscina esterna offre un tuffo rinfrescante in giardino durante i mesi estivi e un capiente serbatoio d'acqua da 1.600 litri è disponibile per l'irrigazione del giardino. Una moderna caldaia a gas a condensazione garantisce un riscaldamento efficiente e l'impianto di riscaldamento centralizzato consente la regolazione individuale della temperatura in ogni unità. Un ulteriore posto auto completa le interessanti opzioni di parcheggio, che includono un posto auto coperto e un garage. Nonostante necessità di ristrutturazione, la casa può essere rapidamente adattata alle esigenze individuali con miglioramenti mirati. La struttura di alta qualità e gli ammodernamenti già completati forniscono una solida base per questo. Questa proprietà è ideale sia come casa spaziosa con ampio spazio per la famiglia e gli ospiti, sia per acquirenti che apprezzano la tecnologia moderna, ampi spazi esterni e opzioni di utilizzo flessibili. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionare la casa e a constatare di persona le possibilità che offre.

Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Dettagli dei servizi

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.



Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## 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)