Berlin / Mahlsdorf-Süd

Vita familiare moderna con giardino, terrazza solarium e tecnologia sostenibile

Codice oggetto: 25306042

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 96,11 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 296 m²

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

- 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: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25306042
Superficie netta	ca. 96,11 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 146 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Dati energetici

Riscaldamento	Calore ambientale
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	48.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

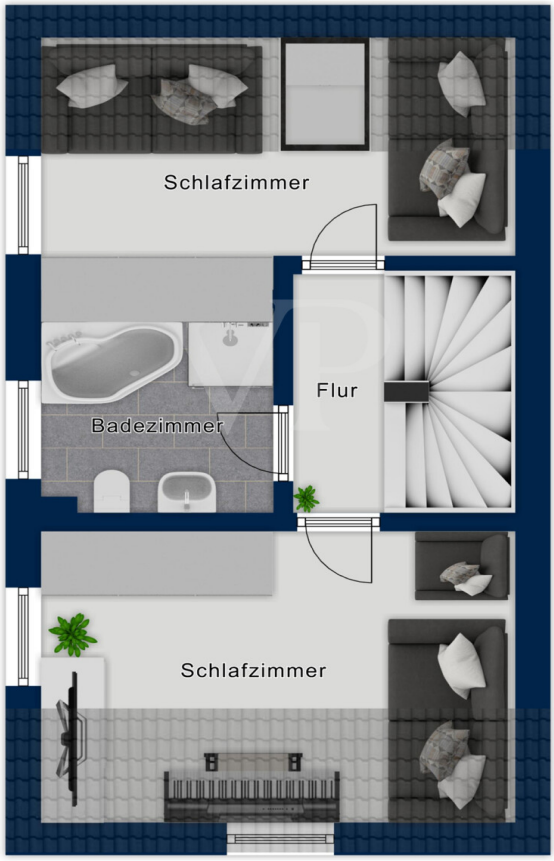
La proprietà

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

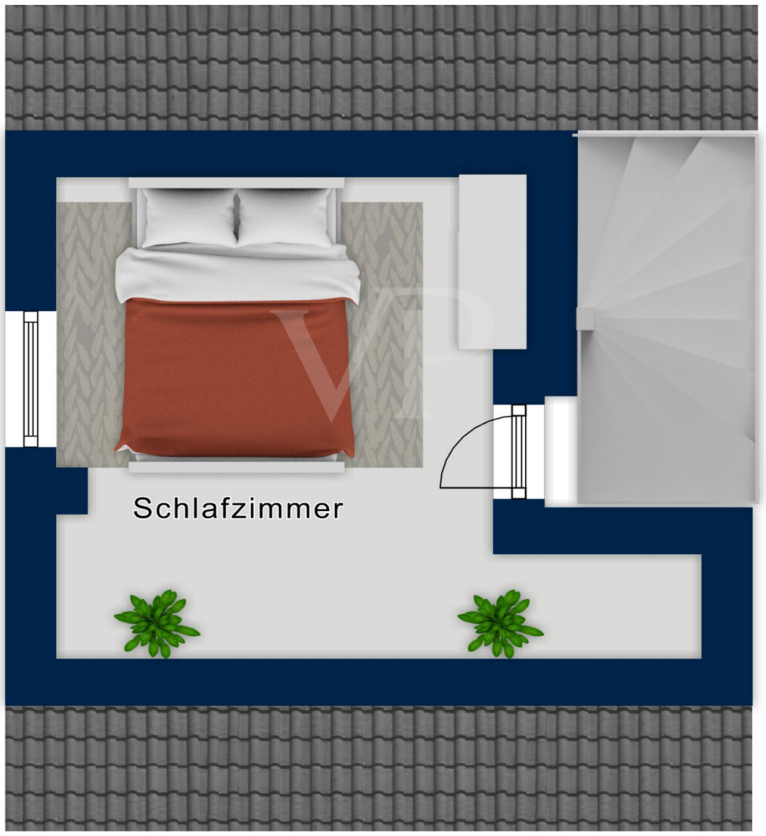
Planimetrie

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.



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: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ristrutturata, costruita nel 1995, offre circa 96,11 m² di superficie abitabile e colpisce per la sua disposizione ben progettata e le finiture di alta qualità. Con un totale di quattro locali, di cui tre camere da letto, la casa è ideale per famiglie, coppie o persone esigenti che apprezzano il comfort abitativo e una disposizione funzionale. Il piano terra accoglie con una zona giorno e pranzo open space, dove le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale. La cucina è direttamente adiacente alla zona pranzo, garantendo la massima praticità. Un punto di forza del piano terra sono le tapparelle manuali alle finestre, che garantiscono privacy e protezione dal sole. Al piano superiore si trovano due camere da letto, ciascuna delle quali può essere utilizzata in modo flessibile come camera da letto, camera dei bambini o ufficio. Il bagno moderno e luminoso è dotato di un confortevole riscaldamento a pavimento, che crea un'atmosfera piacevole e invitante. Questa caratteristica offre un calore gradito, soprattutto durante i mesi invernali. La mansarda ristrutturata amplia in modo ottimale lo spazio abitativo e offre una quarta camera da letto con ampia privacy. Grazie all'uso intelligente dei soffitti spioventi e alle soluzioni integrate, avrete a disposizione ulteriore spazio di stoccaggio, ideale per gli articoli stagionali o per gli oggetti di cui avete bisogno raramente. La proprietà dispone di un seminterrato completo che offre numerose possibilità: una cantina riscaldata con un'ampia finestra è perfetta come sala hobby o ufficio. Qui troverete anche ampio spazio di stoccaggio e spazio per le vostre esigenze individuali. Dal punto di vista tecnico, la casa è all'avanguardia: nel 2024 è stata installata una nuova ed efficiente pompa di calore, che garantisce un riscaldamento sostenibile ed economico. Sul tetto è stato inoltre preinstallato un impianto fotovoltaico, che consente di risparmiare sui costi energetici a lungo termine. Le finestre in legno sono state ristrutturate professionalmente nel 2025 e riverniciate con un sistema di protezione dalle intemperie di alta qualità e resistente ai raggi UV. Questo non solo ne garantisce la longevità, ma migliora anche l'aspetto estetico della proprietà. Il giardino è ben curato e progettato con cura. Un posto auto coperto offre riparo al vostro veicolo, mentre una pratica pompa da giardino facilita l'irrigazione del giardino. La casetta da giardino è ideale per riporre attrezzi da giardino o biciclette. Sulla terrazza adiacente, una tenda da sole offre protezione dal sole e invita a trascorrere ore di relax all'aperto. L'immobile è situato in una tranquilla zona residenziale, ma offre comodi collegamenti con i mezzi pubblici. Scuole, negozi e mezzi pubblici sono a pochi minuti di distanza, rendendo la vita quotidiana piacevole per tutte le età. Scoprite di persona i vantaggi di questa casa bifamiliare e fissate un appuntamento per una visita. Vivete una casa moderna, funzionale e confortevole, dotata di tecnologie all'avanguardia, in un ambiente gradevole.

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25306042 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com