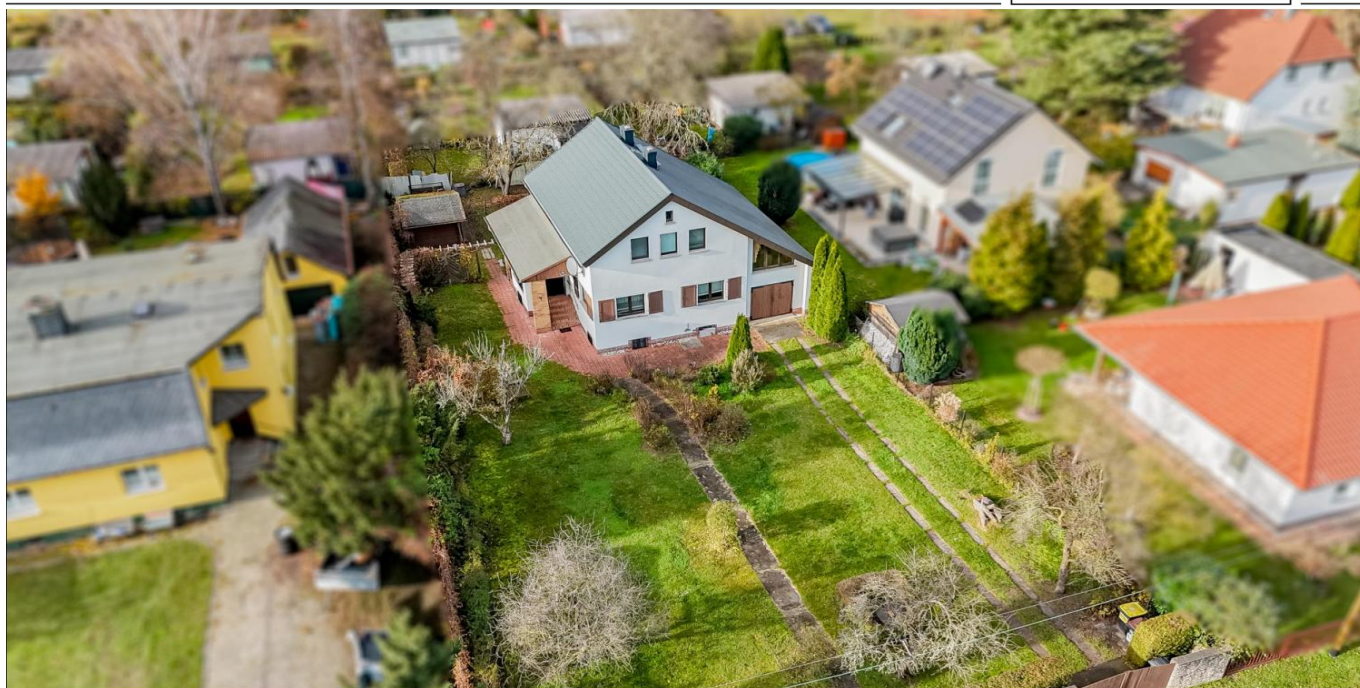


Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Tanto spazio per moderni concetti abitativi: casa indipendente con planimetria variabile

Codice oggetto: 25306040H



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

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152,69 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25306040H - 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: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25306040H
Superficie netta	ca. 152,69 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1939
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	30.05.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	125.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1939



Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

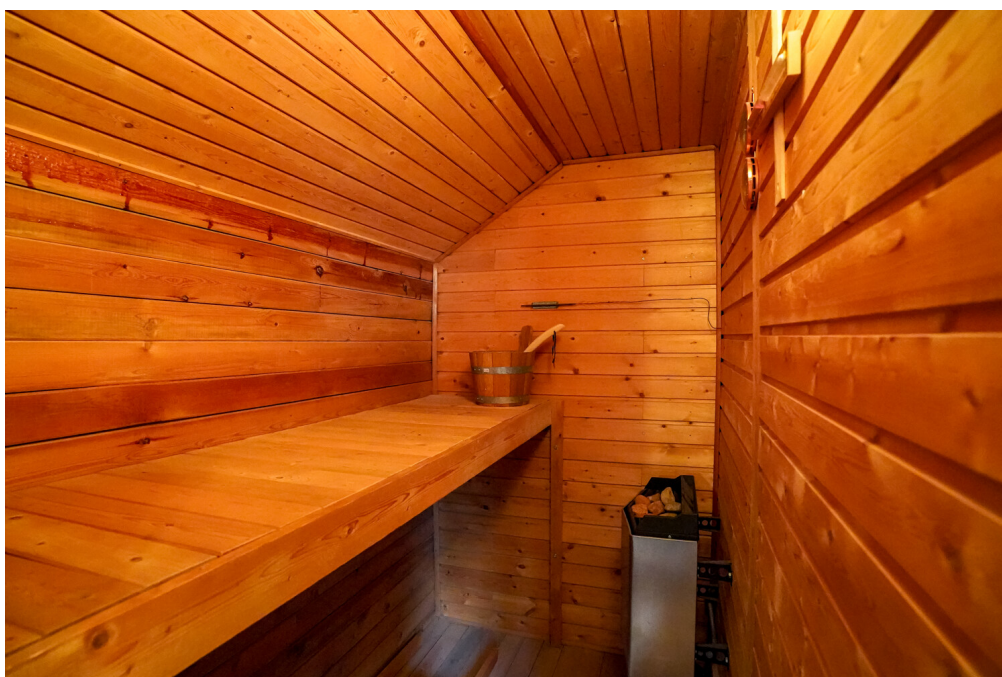
## La proprietà





Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La proprietà





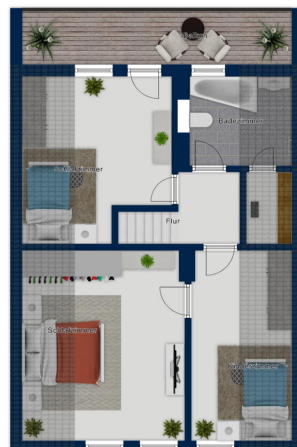
Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## 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: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta si presenta come una casa accogliente per coppie e famiglie in cerca di una proprietà spaziosa, progettata con cura e di alta qualità. Situata in una tranquilla e piacevole zona residenziale, la casa offre circa 153 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per lo sviluppo personale e vantando una costruzione solida. Il piano terra è facilmente accessibile dal corridoio e comprende un'ampia zona giorno e pranzo con camino, una cucina separata, un bagno per gli ospiti e una versatile stanza di collegamento, ideale ad esempio per l'uso come ufficio. Questo piano dispone anche di un'altra stanza con soppalco, che aggiunge un elemento spaziale unico e offre una varietà di possibilità. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e un ambiente abitativo piacevole; le finestre di alta qualità con tripli vetri al piano terra contribuiscono ulteriormente all'efficienza energetica. La terrazza, situata sul retro della casa e rivolta verso il giardino, offre una zona riparata con la massima privacy, perfetta per rilassarsi all'aperto. Al piano superiore si trovano un bagno moderno con sauna integrata, una camera da letto e due ulteriori stanze. Una di queste stanze funge da stanza di passaggio, offrendo opzioni di utilizzo flessibili come spogliatoio, studio o ulteriore spazio abitativo. Il balcone si trova anche sul retro della casa, con vista sul giardino e lontano da occhi indiscreti: ideale per godersi pace e privacy. La planimetria funzionale comprende un totale di 4,5 stanze, integrate da due stanze di passaggio che aumentano la flessibilità della disposizione degli spazi e consentono di realizzare concetti abitativi personalizzati. Il seminterrato è parzialmente rifinito e offre ulteriore spazio utilizzabile, ideale per ripostiglio, locali tecnici o locali di servizio. Questo piano amplia la superficie abitabile e offre un pratico spazio per riporre oggetti domestici e hobby. Un garage protegge in modo affidabile il veicolo dalle intemperie e offre ulteriore spazio di stoccaggio. Il giardino ben curato invita a rilassarsi, giocare o creare il proprio giardino personalizzato e si integra perfettamente con l'ampio spazio abitativo della casa. Nel complesso, questa casa indipendente offre una combinazione vincente di ampi spazi abitativi, disposizione flessibile degli spazi e opzioni di utilizzo versatili. La terrazza coperta e il balcone privato creano rifugi speciali con un'elevata qualità della vita. Non lasciatevi sfuggire questa interessante offerta e scoprite di persona il fascino speciale di questa proprietà durante una visita.

Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Dettagli dei servizi

Einfamilienhaus  
ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstück  
ca. 152,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
4,5 Zimmer + 0,5 Zimmer  
Gäste WC  
3 fach Verglasung im Erdgeschoss  
Massivbauweise  
Garage  
Große Terrasse  
Dach 2017 neu  
Sauna



**Codice oggetto: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Tutto sulla posizione

### Geografie:

Das Grundstück liegt präsent 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 Bus- und Tramhaltestelle liegen jeweils fußläufig, ca. 800 m entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an die S-Bahnstation Mahlsdorf. Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. in 30 Minuten das Berliner Zentrum. In 15 Minuten gelangen Sie auf die A10 und haben hiermit Verbindungen in alle Richtungen.

### Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell 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 sind in unmittelbarer Nähe, nur ca. 300 m entfernt. Ein Naturschutzgebiet grenzt unmittelbar an. Auch der Wuhle Wanderweg ist zu Fuß und mit dem Rad gut 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 10 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: 25306040H - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.5.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.  
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: 25306040H - 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](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)