

Berlin

## Il tuo rifugio di lusso: moderno appartamento al piano terra con 3 locali e giardino privato

Codice oggetto: 25306047



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.100 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,59 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25306047 - 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: 25306047 - 12623 Berlin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25306047
Superficie netta	ca. 104,59 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2019
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 100 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	2.100 EUR
Costi aggiuntivi	400 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	41.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.01.2030	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà





Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà





Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà





Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà





Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà





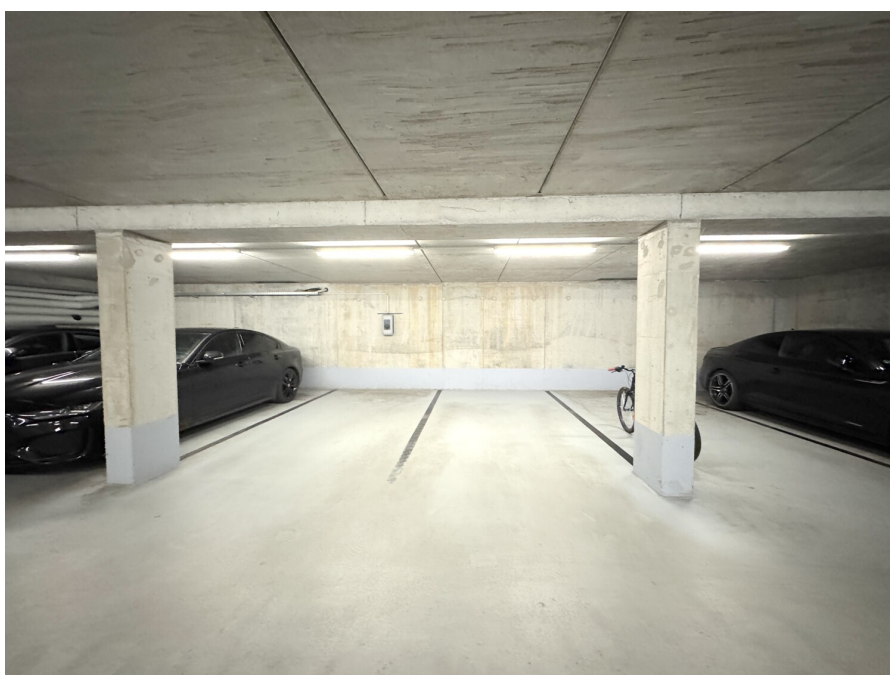
Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà





Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## La proprietà



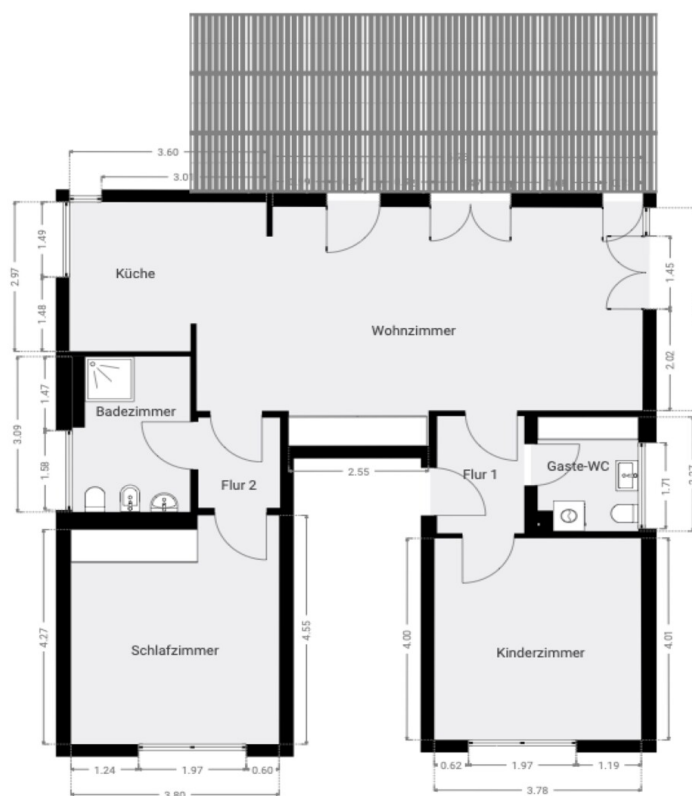
Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## Planimetrie



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: 25306047 - 12623 Berlin

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: un moderno e luminoso appartamento al piano terra che coniuga perfettamente comfort, tranquillità e un'atmosfera familiare. Immerso in una tranquilla zona residenziale di case unifamiliari e bifamiliari a Mahlsdorf-Nord, questo eccezionale appartamento in affitto si trova sul retro di una proprietà ben tenuta. La posizione garantisce la massima privacy, una pace e una tranquillità rilassanti e, allo stesso tempo, ottimi collegamenti con la vita urbana. L'appartamento si trova in un nuovo edificio costruito nel 2019, un edificio plurifamiliare di tre piani, e offre un'ampia superficie abitabile di 104 m<sup>2</sup>, ideale per coppie o famiglie che apprezzano uno stile di vita moderno, planimetrie ben progettate e finiture di alta qualità. L'ampio ingresso vi accoglie con una piacevole apertura. Il pratico guardaroba non solo mantiene tutto in ordine, ma crea anche un'armoniosa sensazione di casa fin dal momento in cui entrate. A sinistra dell'ingresso si trova la luminosa cameretta dei bambini, di circa 15 m<sup>2</sup>, progettata in modo ottimale per ospitare un letto, una scrivania, un armadio e un'accogliente area giochi. Una stanza dove ogni bambino si sente a suo agio e può crescere liberamente. Di fronte si trova il luminoso bagno per gli ospiti, dotato di attacco per la lavatrice. Un punto forte di questa stanza è l'armadio a muro a tutta altezza, che offre un enorme spazio per riporre articoli per la casa, tessuti o altri oggetti: una vera risorsa per la vita di tutti i giorni. Il fulcro di questa casa da sogno è l'imponente soggiorno di 31 m<sup>2</sup> con zona pranzo e cucina a pianta aperta di 9 m<sup>2</sup>. Questa stanza affascina immediatamente per la sua spaziosità, la disposizione ben progettata e l'atmosfera accogliente. Le finestre a tutta altezza non solo forniscono un'eccezionale quantità di luce naturale, ma offrono anche una magnifica vista sul giardino privato di 300 m<sup>2</sup>, un paradiso per famiglie, amanti del giardinaggio o semplicemente per chi desidera rilassarsi all'aperto. Qui, spazi interni ed esterni si fondono perfettamente. La moderna cucina componibile non lascia nulla a desiderare: ampio spazio di stivaggio, piano cottura a induzione, lavastoviglie di alta qualità, ampi mobili da cucina e un'innovativa cappa aspirante touchless. Perfetta per chi apprezza il piacere, lo stile e la funzionalità. Un piccolo corridoio separato conduce alla camera da letto principale di circa 16 m<sup>2</sup>, che, oltre alle sue dimensioni confortevoli, incorpora un armadio su misura: un mobile elegante ma salvaspazio. Il moderno bagno piastrellato colpisce per l'alta qualità e l'estetica: - doccia spaziosa - bidet - scaldaserviette separato - sanitari di alta qualità. Uno spazio per il benessere e il relax. Questo appartamento vanta dettagli tecnici e strutturali di alta qualità: - riscaldamento a pavimento in tutti gli ambienti - tapparelle esterne per comfort e sicurezza - finestre con tripli vetri per un isolamento termico e acustico ottimale. L'appartamento comprende inoltre: - una casetta da giardino - una cantina - un posto auto sotterraneo. Questo appartamento al piano terra è più di un semplice appartamento in affitto: è un rifugio

privato con comfort abitativo di lusso, servizi all'avanguardia e una posizione che coniuga perfettamente un ambiente familiare con la vicinanza alla città. Una casa che trasuda tranquillità e offre la massima qualità della vita. Un vero gioiello residenziale a Mahlsdorf-Nord, pronto ad arricchire la vostra vita quotidiana.

Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## Dettagli dei servizi

- moderne Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Tageslicht-Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und raumhoher Einbauschränk
- Essbereich mit einem integrierten Einbauschränk
- ca. 31 m<sup>2</sup> große Terrasse
- ca. 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Geräteschuppen im Garten
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrollläden
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- keine Katzenhaltung
- Nichtraucher

**Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Berliner Ortsteil Mahlsdorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem naturnahen Charakter, der gleichzeitig eine sehr gute Verbindung ins Berliner Stadtzentrum ermöglicht. Besonders attraktiv ist die Verkehrsanbindung: Der nahegelegene S-Bahnhof wird von der Linie S5 angefahren, die eine direkte und schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt bis Westkreuz sowie nach Osten bis Strausberg Nord ermöglicht – ideal für Berufspendler und alle, die regelmäßig in die City fahren. Ergänzt wird die S-Bahn durch mehrere Buslinien, die den Standort optimal erschließen. Die Linien 197, 395 und 398 binden den Bahnhof an verschiedene Zielpunkte innerhalb des Bezirks sowie an umliegende Ortsteile an, sodass sich alle wichtigen Punkte des täglichen Lebens bequem erreichen lassen. Auch die Straßenbahnlinie 62 sorgt für zusätzliche Flexibilität im Nahbereich und erleichtert sowohl Freizeit- als auch Alltagswege.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. In der näheren Umgebung stehen mehrere Kindertagesstätten sowie sowohl staatliche als auch private Grundschulen zur Verfügung. Die kurzen Wege schaffen ein hohes Maß an Alltagserleichterung und machen die Gegend zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Kinder und Eltern. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Grünanlagen und Erholungsflächen wie den Gutspark oder den Waldowpark, die zu Spaziergängen, Sport oder Freizeit im Freien einladen und zum entspannten Charakter des Stadtteils beitragen.

Auch im Bereich der Nahversorgung ist die Lage hervorragend ausgestattet. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar – teilweise sogar bequem zu Fuß. Zusätzlich befinden sich Fachmärkte und größere Einkaufsangebote nur wenige Fahrminuten entfernt und sorgen für eine komfortable Versorgung ohne lange Wege.

Insgesamt verbindet die Umgebung einen ruhigen, grünen Wohncharakter mit einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung und bietet damit ein ideales Umfeld für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig urban angebunden sein möchten.



Codice oggetto: 25306047 - 12623 Berlin

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 41.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

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 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: 25306047 - 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)