

**Berlin / Mahlsdorf**

# Zeitgemäßes Wohnen mit vielseitigem Raumkonzept, freistehendes Einfamilienhaus mit 5 Zimmern auf ca. 157 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26306013**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 522 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26306013 - 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: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26306013
Superficie netta	ca. 157 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	799.000 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, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	08.02.2028	Consumo energetico	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

**Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



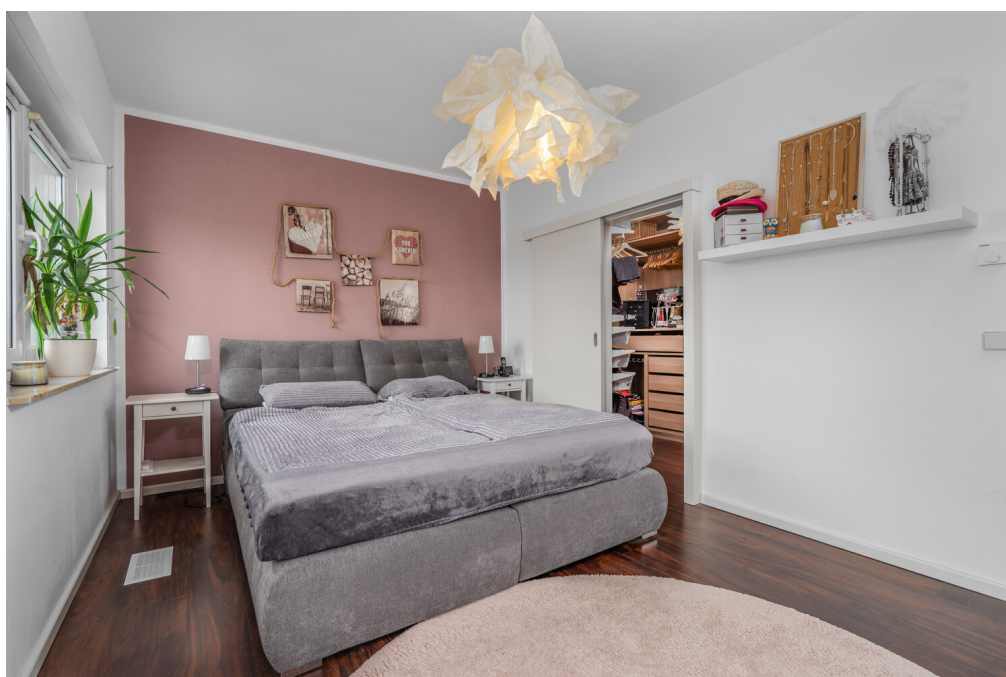
Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

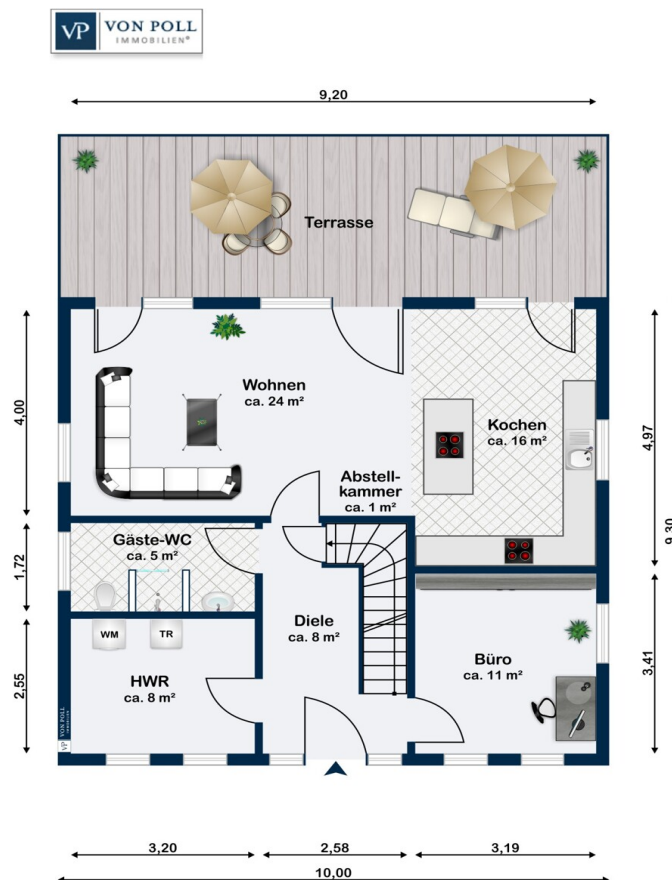
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

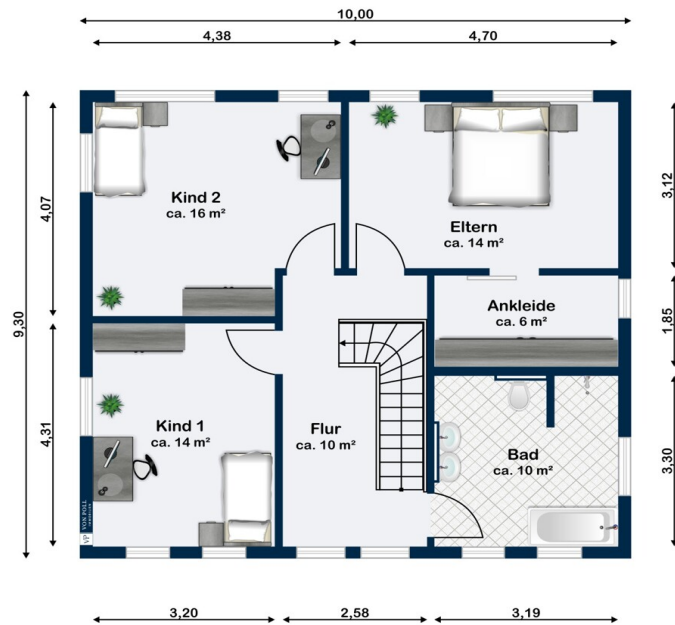
T.: 0800 - 333 33 09

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

Codice oggetto: 26306013 - 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: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2016 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> auf einem rund 522 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Die Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität sowie zahlreiche durchdachte Details, die ein komfortables und modernes Wohnen ermöglichen.

Insgesamt stehen fünf flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen, sei es für das Familienleben, ein Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Flur. Von hier aus erreichen Sie den Hauswirtschaftsraum, ein modernes Duschbad sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt. Der anschließende Wohnbereich überzeugt durch seine Offenheit und Großzügigkeit. Die stilvoll integrierte Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse, von der aus sich ein schöner Blick in den Garten eröffnet.

Das Obergeschoss verfügt über einen hellen Flur, von dem aus drei gut geschnittene Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zugänglich sind. Ergänzend bietet der Dachboden praktische Abstellfläche und zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz und Wohnkomfort gelegt. Die Kombination aus moderner Luftwärmepumpe, dreifach verglasten Fenstern und einer kontrollierten Wohnraumlüftung sorgt ganzjährig für ein angenehmes

Raumklima bei gleichzeitig effizientem Energieverbrauch. Sämtliche Räume sind zudem mit LAN-Anschlüssen ausgestattet, sodass sowohl Homeoffice als auch moderne Mediennutzung problemlos realisiert werden können.

Die überdachte Terrasse mit einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnbereich harmonisch in den Garten und lädt zu entspannten Stunden im Freien oder zu geselligen Zusammenkünften mit Familie und Freunden ein. Ein neuwertiges Gartenhaus mit Stromanschluss bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder Stauraum.

Auch im Bereich der Haustechnik lässt die Immobilie keine Wünsche offen: Ein elektrisches Zufahrtstor sorgt für Komfort und Sicherheit, während insgesamt drei KFZ-Stellplätze ausreichend Platz für Bewohner und Gäste bieten.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein effektiver Sonnenschutz auf beiden Etagen, der insbesondere in den Sommermonaten ein angenehmes Innenraumklima unterstützt. Die hochwertige Einbauküche des Herstellers Nolte fügt sich stilvoll in das Gesamtkonzept ein und überzeugt durch modernes Design, Funktionalität und großzügigen Stauraum.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet mit ihrem modernen Energiekonzept, der hochwertigen Ausstattung sowie der durchdachten Raumaufteilung eine ideale Grundlage für zeitgemäßes Wohnen auf hohem Niveau.

Dieses Einfamilienhaus richtet sich an Interessenten, die Wert auf moderne Technik, Qualität und ein stimmiges Gesamtbild legen. Die gelungene Kombination aus Raumangebot, Ausstattung und Energieeffizienz unterstreicht die besondere Attraktivität dieses Angebots.

Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Dettagli dei servizi

ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- ca. 522 m<sup>2</sup> Grundstück
- Luftwärmepumpe
- 3fach Verglasung
- Belüftungsanlage
- ca. 30 m<sup>2</sup> Terrasse mit Überdachung ( 50% an der Wohnfläche angerechnet)
- Lan Anschlüsse in allen Zimmern
- 2 Bäder
- 3 KFZ Stellplätze
- Sonnenschutz auf beiden Etagen
- Nolte Einbauküche
- Zufahrt mit elektrischem Tor
- Neuwertiges Gartenhaus mit Strom

**Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich direkt am Stadtrand zu Berlin im Ortsteil Mahlsdorf-Nord. Nah an der Natur, in einer von Einfamilienhäusern geprägten Siedlung, kann man sich vorstellen. Die Buslinie 395 ist ca. 900 Meter entfernt und bringt Sie zur S-Bahn nach Mahlsdorf. Oder direkt zur ca. 1400 m entfernten S-Bahn Birkenstein, mit der Sie direkt ins Berliner Stadtzentrum im 10-Minuten Takt gebracht werden. Drei S-Bahn-Stationen stadteinwärts haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U5, die ebenfalls ins Stadtzentrum fährt. Die Autobahn-Anschlussstelle ist hierbei die A10. Zum Berliner Hauptbahnhof gelangt man in ca. 40 Minuten mit dem Auto über die B158, Landsberger Allee oder optional mit dem Bus 948, der U5 und der S 5 innerhalb knapp einer Stunde. Mit den Buslinien 943, X54 und der U5 erreichen Sie in ca. 30 Minuten den "Kaufpark Eiche" mit seinen vielen beliebten Einkaufsmöglichkeiten. Der nächstgelegene Lebensmittel-Discounter ist nicht weit entfernt und bequem mit dem Bus oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine sehr gute Infrastruktur sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich überzeugen immer mehr Familien, sich hier anzusiedeln.

#### Freizeit / Sport / Natur:

Mahlsdorf hat viel Grün um sich herum. Das Naturschutzgebiet Erpetal oder Vogelherd befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Wald liegt direkt vor der Haustür in nur 300 Meter Entfernung. Zu den Kaulsdorfer Seen ist es nicht weit (ca. 1500 Meter). Auch die weitere Umgebung des benachbarten Brandenburgs sowie des Stadtbezirks Köpenick sind wald- und wasserreich und in nur 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ein Ausflug in das angrenzende Friedrichshagen, erfreut besonders durch die Bölschestrassen, welche zum Shoppen und verweilen in Cafés einlädt. Von hier aus können auch Ausflüge mit den Ausflugsschiffen unternommen werden.

Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten, 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 lohnt sich für einen Besuch.

#### Wirtschaft:

Größte Arbeitgeber um Mahlsdorf sind die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON-Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen. Die Giga Factory von Tesla in Grünheide, erreicht man in 30 Minuten mit dem Auto.

**Codice oggetto: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Ulteriori informazioni

**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: 26306013 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Partner di contatto

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

Thomas Jaschinski

---

Hönowe 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)