

Berlin / Mahlsdorf

# Stilvolle Stadtvilla mit großzügigem Raumkonzept und energieeffizienter Ausstattung

Codice oggetto: 26306017



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 730.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140,78 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 463 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26306017 - 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: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26306017</b>
Superficie netta	<b>ca. 140,78 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2016</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>730.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2022</b>
Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Elettricità</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>42.40 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>12.05.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>A</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2016</b>

Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



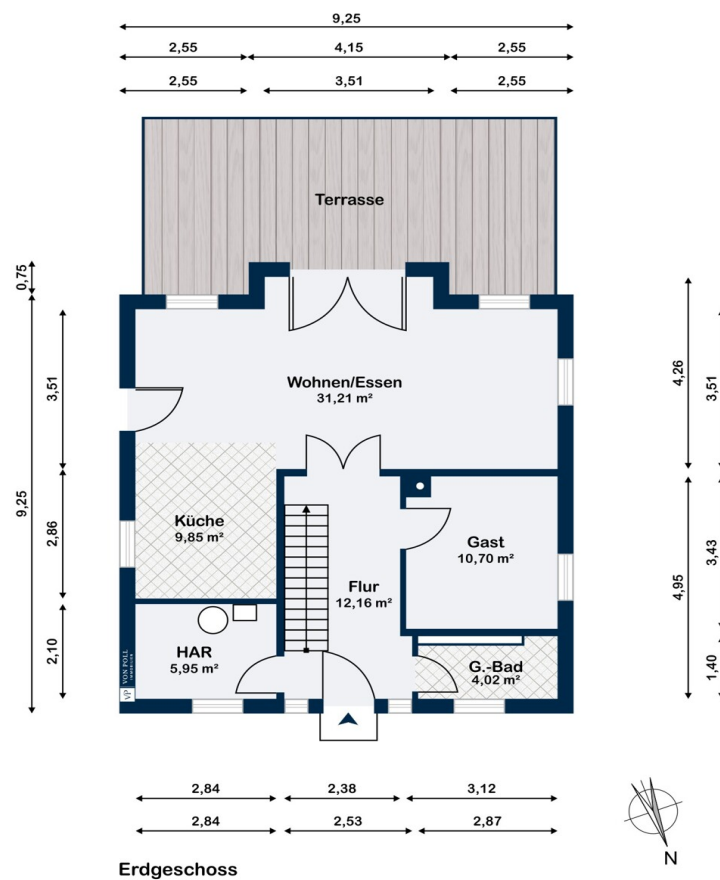
Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà

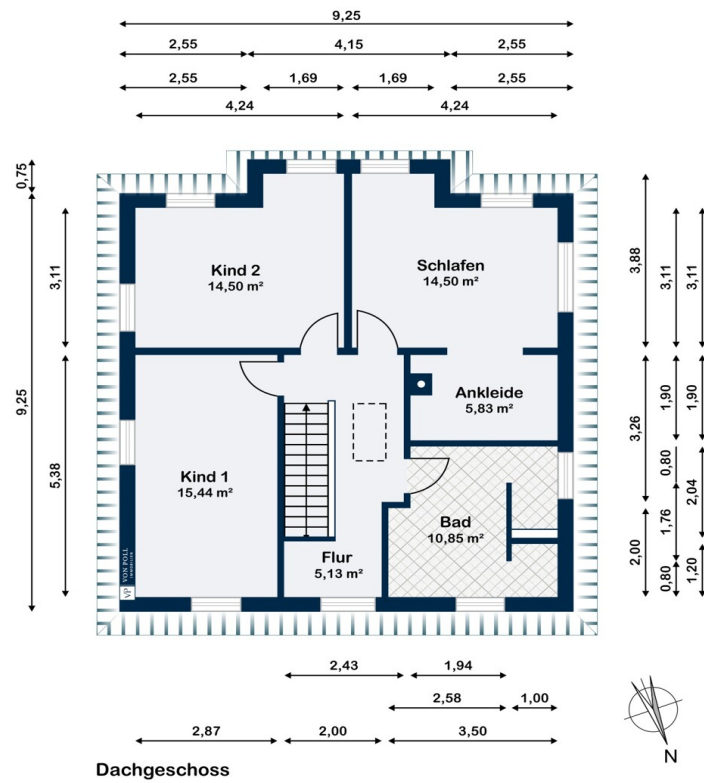


Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Planimetrie



Erdgeschoss



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: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Una prima impressione

Willkommen zu einem modernen & energieeffizienten Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 140,78 m<sup>2</sup> auf einem ca. 463 m<sup>2</sup> großen Grundstück großzügigen Raum für Sie und Ihre Familie bereitstellt. Die Immobilie wurde im Jahr 2016 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Eine erweiternde Modernisierung wurde zuletzt im Jahr 2022 durchgeführt. Dadurch präsentiert sich das Haus einzugsbereit für Sie und Ihre Familie und erfüllt höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und viel Flexibilität für individuelle Lebenskonzepte. Die Raumaufteilung ist darauf ausgerichtet, Funktionalität und Komfort miteinander zu verbinden. Für das besondere behagliche Ambiente sorgt der Kamin im Wohnzimmer. Hier kann der Alltag seinen entspannten Ausklang finden.

### Erdgeschoss:

Vom überdachten Eingang betreten sie die moderne Stadtvilla. Dem lichtdurchfluteten Flur folgend gelangen sie durch eine zweiflügelige Tür in das geräumige Wohn- und Esszimmer. Die offene Küche fügt sich im stimmigen Designkonzept des Hauses ein. In der hochwertigen Einbauküche finden sie allen Komfort für ihre kulinarischen Ideen. Ihre Kreationen genießen sie dann vor dem Kamin, mit Blick in den Garten. Die beiden großzügigen Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 20 m<sup>2</sup>, wovon eine überdacht ist, laden zum Verweilen im Freien ein und erweitern den Wohnbereich auf harmonische Weise. Vom Flur zur rechten Seite befindet sich das Gäste-WC, mit Dusche und zusätzlichem Handtuchheizkörper. Angrenzend befindet sich das Gäste- bzw. Arbeitszimmer.

### Obergeschoss:

Über eine freie Treppe mit dunklen Birkenholztrittstufen gelangen sie in das Obergeschoss. Die teilweise bodentiefen Fenster geben den Räumen eine lichtdurchflutete behagliche Atmosphäre. Das Schlafzimmer hat einen Ankleidebereich und die beiden weiteren Zimmer bieten in gleicher Größe eine schönen Rückzugsort. Die Wellnessoase mit bodentiefer Dusche, Badewanne mit Ablagefläche, Doppelwaschtisch und WC sowie zusätzlichem Handtuchheizkörper lassen keine Wünsche offen.

Der große Dachboden bietet einen wertvollen zusätzlichen Stauraum und kann vielseitig genutzt werden.

Bei der Ausstattung wurde besonders auf Qualität und Sicherheit geachtet. Hochwertige Rollläden aus starkem Aluminium sorgen mit ihrer schallisolierenden und wärmedämmenden Wirkung nicht nur für Ruhe, sondern auch für eine nachhaltige Energieeffizienz. Die Fenster sind mit einer 3-fach Verglasung sowie Pilzkopfverriegelung ausgestattet und bieten so einen hohen Schutz und optimale Isolierung.

Die Fußböden in den Wohnräumen bestehen aus Vinyl-Laminat, was eine moderne Optik und angenehmen Wohnkomfort garantiert. Die übrigen Räume, insbesondere die Bäder und die Küche, sind mit pflegeleichten und stilvollen Feinsteinfliesen versehen, die den hochwertigen Gesamteindruck konsequent unterstreichen.

Modernste Haustechnik sorgt für Komfort und Nachhaltigkeit. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe gewährleistet eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung des gesamten Hauses und trägt zur Senkung der Energiekosten bei. Ergänzt wird diese moderne Technik durch eine Wasserentkalkungsanlage, die die Langlebigkeit der Installationen erhöht und für besonders weiches Wasser sorgt. Für die optimale Pflege des Gartens steht eine automatische Gartenbewässerungsanlage zur Verfügung.

Bei diesem Objekt erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das alle Voraussetzungen für zeitgemäßes sowie nachhaltiges Wohnen erfüllt. Das Einfamilienhaus ist nicht nur modern & energieeffizient, sondern überzeugt auch durch seine gehobene Ausstattung und die direkte Einzugsbereitschaft für Sie und Ihre Familie.

**Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## **Dettagli dei servizi**

- ca. 140,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 463 m<sup>2</sup> Grundstück
- großer Dachboden
- Hochwertige Einbauküche
- 2 Terrassen mit ca. 20 m<sup>2</sup> und einer Überdachung Lamellendach mit elektrisch betriebenen, bodentiefen Seitenrollos
- hochwertige Rollläden aus starkem Aluminium, schallisolierend & wärmedämmend
- 3fach Verglasung
- Fenster mit Pilzkopfverriegelung
- Wohnzimmer mit Kamin
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Fußböden in Wohnräumen mit Fliesen belegt
- Fußböden im Arbeitszimmer, Flur oben und in den Schlaf- und Kinderzimmern mit Vinyl belegt
- Weiter Räume u.a. Bäder und Küche, Feinsteinfliesen
- Hochwertige Einbauschränke im Flur und Ankleide
- Wasserenthärtungsanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Gartenbewässerungsanlage
- Carport
- Glasfaseranschluss ist gelegt

**Codice oggetto: 26306017 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## **Tutto sulla posizione**

### **Geografie**

Das Grundstück befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage im Berliner Ortsteil Mahlsdorf (Bezirk Marzahn-Hellersdorf). Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Einfamilienhausbebauung mit viel Grün und vermittelt ein beschauliches, familienfreundliches Wohngefühl. Gemeinsam mit den angrenzenden Ortsteilen Kaulsdorf und Biesdorf bildet Mahlsdorf die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. Der Ortsteil Mahlsdorf zählt aktuell rund 30.000 Einwohner und überzeugt durch seine harmonische Verbindung von Stadtnähe und naturnahem Wohnen.

### **Lage / Verkehr**

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die S-Bahn (Tarifgebiet AB), Tramlinie 63 und der Bus sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. In kurzen Taktzeiten bestehen direkte Verbindungen in die Berliner Innenstadt sowie in östliche Richtung. Mit dem Auto erreichen Sie das Berliner Stadtzentrum in ca. 30 Minuten. Die nahegelegene A10 (Berliner Ring) ist in etwa 10 Minuten erreichbar und bietet optimale Anbindungen in alle Richtungen.

### **Infrastruktur**

Mahlsdorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen und Gymnasien sind zahlreich vorhanden und fußläufig, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder den "Radel" gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Größere Einkaufszentren und Fachmärkte sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

### **Freizeit / Sport / Natur**

**Der Ortsteil zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die Kaulsdorfer Seen, der Wuhletal-Wanderweg sowie zahlreiche Grün- und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein und sind schnell erreichbar. Auch die Nähe zu den Wäldern Brandenburgs sowie zum beliebten Wasser- und Freizeitgebiet Köpenick (ca. 15 Autominuten) unterstreicht die hohe Lebensqualität. Darüber hinaus bietet die Umgebung ein vielfältiges Freizeitangebot – von Sportvereinen über Kinos bis hin zu kulturellen Veranstaltungen. Besonders hervorzuheben sind das Schloss Biesdorf mit seinen Konzerten und Events sowie das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf.**

### **Wirtschaft**

**Zu den bedeutenden Arbeitgebern in der näheren Umgebung zählen unter anderem die Unfallklinik Berlin (UKB), die BMW-Niederlassung Berlin-Marzahn sowie der MEON Gewerbepark mit rund 190 ansässigen Unternehmen, die für eine stabile wirtschaftliche Struktur und kurze Arbeitswege sorgen.**

**Codice oggetto: 26306017 - 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: 26306017 - 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)**