

Berlin / Mahlsdorf

Gepflegte Doppelhaushälfte mit geschützter Terrasse für lange Abende

Codice oggetto: 26306031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,31 m² • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 251 m²

Codice oggetto: 26306031 - 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: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26306031
Superficie netta	ca. 102,31 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3.5
Camere da letto	2.5
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

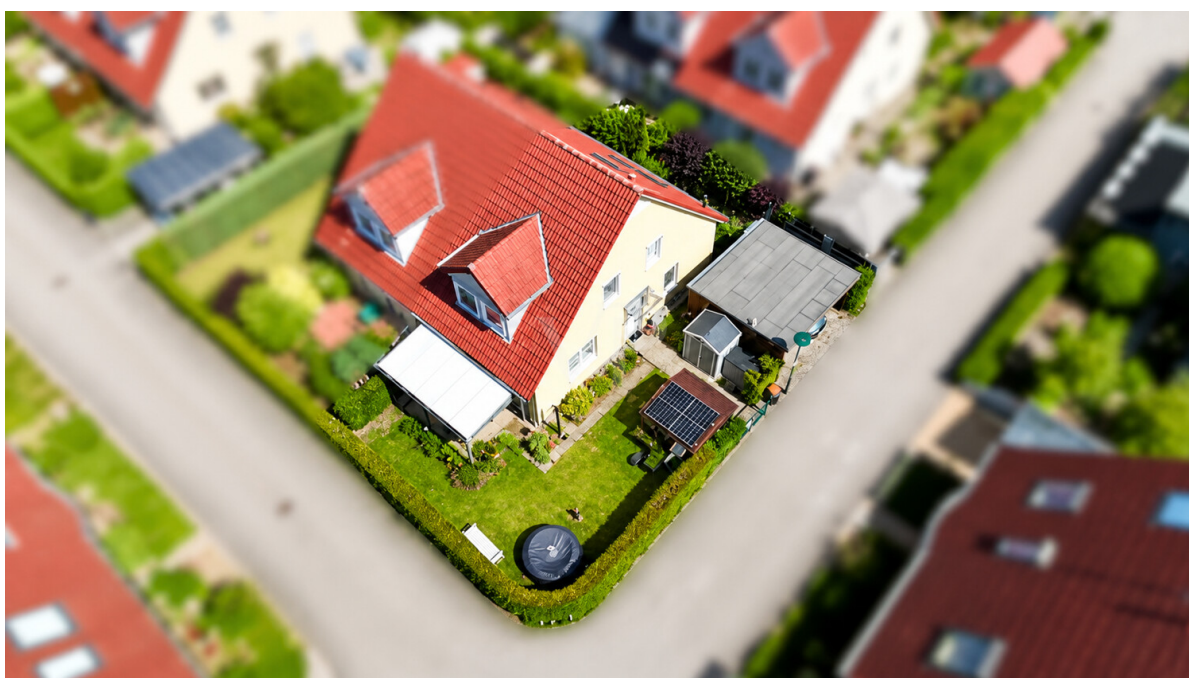
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	99.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

La proprietà



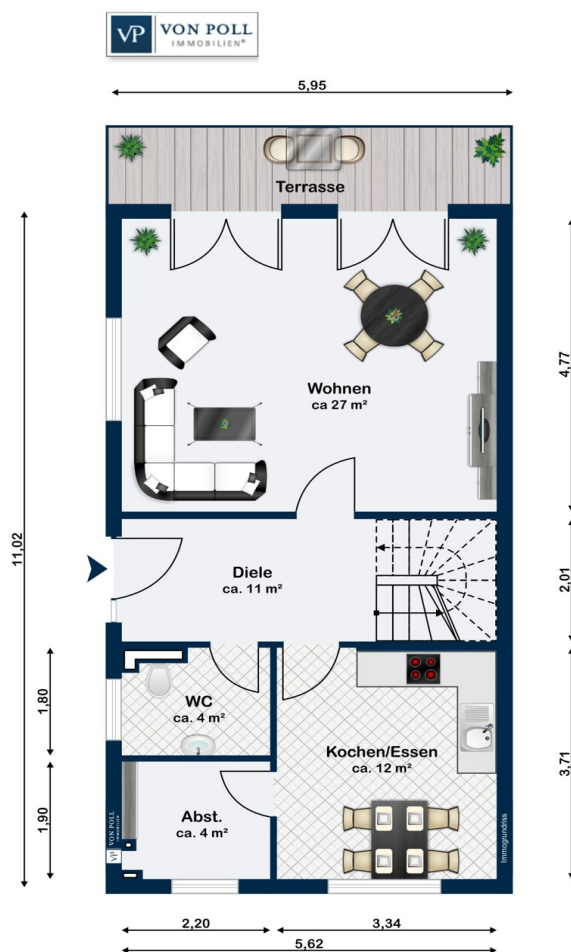
Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

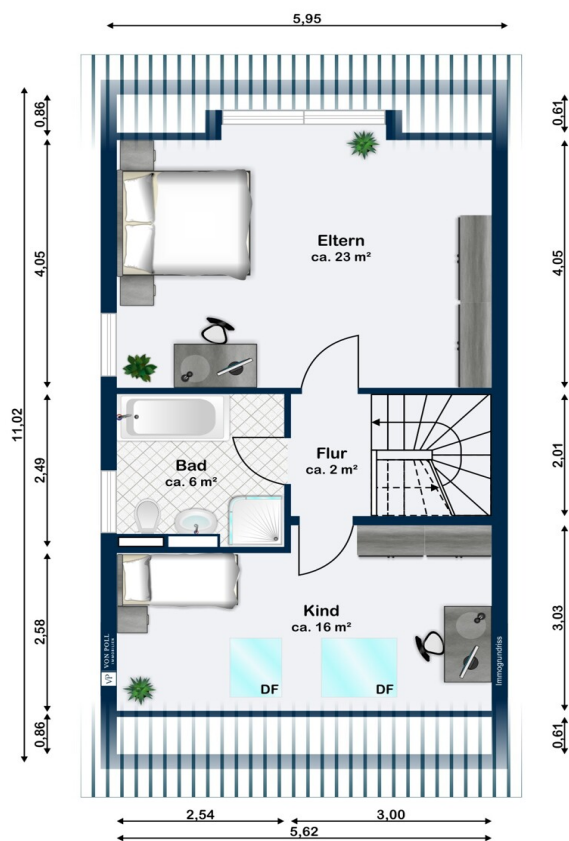
La proprietà

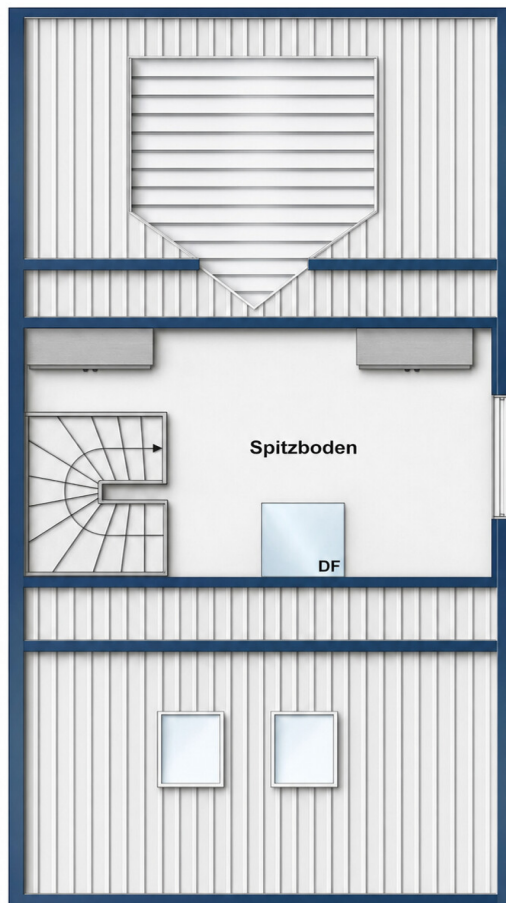


Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Una prima impressione

Solide gebaut, gepflegt gehalten und mit spürbar praktischer Eleganz modernisiert: Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2002 hat eine ruhige, erwachsene Ausstrahlung. Auf ca. 102,31 m² Wohnfläche verteilt sich ein Zuhause mit 3,5 Zimmern, das nicht auf Effekt setzt, sondern auf Alltagstauglichkeit, Wärme und gute Proportionen. Die massive Bauweise gibt dem Haus Substanz, die Fußbodenheizung sorgt in den Wohnräumen für gleichmäßige Wärme, elektrische Rollläden bringen Komfort in den Tageslauf. 2023 wurde das Haus zuletzt modernisiert, und genau diese gepflegte Gegenwart prägt den Eindruck.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses: offen genug für gemeinsame Stunden, zugleich angenehm gefasst und gut möblierbar. Die vorhandene Einbauküche fügt sich selbstverständlich in den Alltag ein und schafft kurze Wege zwischen Kochen, Essen und dem Leben auf der Terrasse. Dort setzt die verglaste Terrassenüberdachung ein starkes Zeichen für lange Nachmittage im Freien. Sie wurde 2021 erneuert und ist mit zwei Senkrechtmarkisen ausgestattet, sodass der Außenplatz auch bei wechselhaftem Wetter geschützt bleibt. Das ca. 251 m² große Grundstück bleibt überschaubar und privat, ohne pflegeintensiv zu wirken.

Mit zwei Badezimmern ist das Haus komfortabel aufgestellt. Das Gäste-WC wurde modernisiert und zeigt, dass auch die kleinen Räume mit Sorgfalt behandelt wurden. Insgesamt stehen 2,5 Schlafräume zur Verfügung, ergänzt durch einen besonders wertvollen Bereich unter dem Dach: ein heller, beheizter und vollständig ausgebauter Spitzbodenraum mit Fußbodenheizung und großzügigem Dachflächenfenster. Er wirkt nicht wie ein bloßer Stauraum, sondern wie ein eigener Rückzugsort, gut nutzbar für konzentriertes Arbeiten, Lesen oder als ruhige Ergänzung zum Schlafbereich.

Technisch ist das Haus verlässlich ausgestattet. Die Zentralheizung arbeitet über eine Gas-Brennwerttherme, die Fußbodenheizung unterstützt ein angenehmes Wohnklima. Ein Doppelcarport nimmt zwei Fahrzeuge bequem auf und hält den Eingangsbereich frei von Alltagskompromissen. Zur Gemeinschaft der Privatstraßenflächen gehört ein 1/23 Miteigentumsanteil, die jährliche Beteiligung liegt bei 120 Euro, entsprechend 10 Euro im Monat.

So entsteht ein Haus mit klarer Haltung: nicht laut, nicht überinszeniert, sondern gepflegt, belastbar und angenehm bewohnbar. Innen wärmt es mit Komfort und durchdachten Details, außen erweitert die überdachte Terrasse den Tag um ein paar kostbare Stunden.

Codice oggetto: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Dettagli dei servizi

- Massive Bauweise
- Gas-Brennwerttherme
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Doppelcarport
- Verglaste Terrassenüberdachung
- Einbauküche
- Modernisiertes Gäste-WC
- 1/23 Miteigentumsanteil an den Privatstraßenflächen 120 € im Jahr = 10 € im Monat
- neue Terrassenüberdachung 2021 mit 2 Senkrechtmarkisen
- Zusätzlich steht ein heller, beheizter und vollständig ausgebauter Spitzbodenraum mit Fußbodenheizung und großzügigem Dachflächenfenster zur Verfügung

Codice oggetto: 26306031 - 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. 300 Meter entfernt und bringt Sie zur S-Bahn nach Mahlsdorf. Oder direkt zur ca. 1500 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.

Codice oggetto: 26306031 - 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: 26306031 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com