

Berlin / Mahlsdorf-Süd

# Flexibel wohnen: Einfamilienhaus mit viel Potenzial für Homeoffice & Familie

*Número da propriedade: 25306040*



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

**PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 152,69 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.028 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Numa vista geral

Número da propriedade	25306040	Preço de compra	749.000 EUR
Área	ca. 152,69 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3.5	Móveis	Terraço, Sauna, Lareira, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1939		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>30.05.2032</b>	Procura final de energia	<b>125.00 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>D</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1939</b>

Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



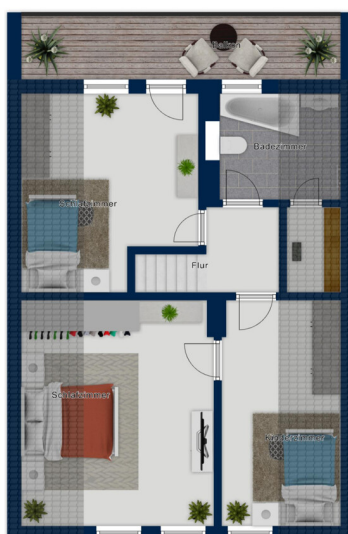
Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## O imóvel



**Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus präsentiert sich als einladendes Zuhause für Paare und Familien, die eine großzügige, durchdacht geschnittene und hochwertig ausgeführte Immobilie suchen. Auf einem ca. 1.028 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend gelegen, bietet das Haus mit einer Wohnfläche von rund 153 m<sup>2</sup> reichlich Platz zur persönlichen Entfaltung und überzeugt durch seine solide Massivbauweise.

Das Erdgeschoss ist vom Flur aus optimal erschlossen und umfasst den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kamin, die separate Küche, ein Gäste-WC sowie ein vielseitig nutzbares Durchgangszimmer, das sich beispielsweise ideal als Homeoffice eignet. Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer mit Empore, das besondere räumliche Akzente setzt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima; die hochwertigen, dreifach verglasten Fenster im Erdgeschoss tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein modernes Badezimmer mit integrierter Sauna, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer. Eines dieser Zimmer dient dabei als Durchgangszimmer und bietet variable Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Ankleide-, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Wohnraum.

Der funktionale Grundriss umfasst insgesamt 4,5 Zimmer, ergänzt durch zwei Durchgangszimmer, die die Variabilität der Raumgestaltung erhöhen und individuelle Wohnkonzepte ermöglichen.

Der Keller ist teilunterkellert und bietet damit zusätzliche Nutzflächen, die sich ideal als Abstell-, Vorrats- oder Technikbereich eignen. Diese Ebene erweitert das Raumangebot sinnvoll und schafft praktischen Stauraum für Haushalt und Hobbys.

Eine Garage schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen und bietet zusätzlichen Stauraum. Das rund 1028 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein, vom entspannten Verweilen bis zur kreativen Gestaltung einer individuellen Gartenlandschaft.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine gelungene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, flexibler Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem weitläufigen Grundstück lassen sich individuelle Wohnideen und persönliche Lebenskonzepte ideal verwirklichen. Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom besonderen Charme dieser Immobilie.

**Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## **Detalhes do equipamento**

**Einfamilienhaus**

**ca. 1028 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**

**zusätzliche Baumöglichkeit**

**Dach 2017 neu**

**Sauna**

**Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## **Tudo sobre a localização**

### **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.

**Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## **Outras informações**

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 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.

**Número da propriedade: 25306040 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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