

Berlin / Mahlsdorf

# Attraktive Doppelhaushälfte mit Potenzial auf großem Grundstück in ruhiger Wohnlage

*Número da propriedade: 26306001*



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

**PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 96,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 752 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

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

Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26306001	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 96,4 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 163 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço
Ano de construção	1925		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	409.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.01.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1925

Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



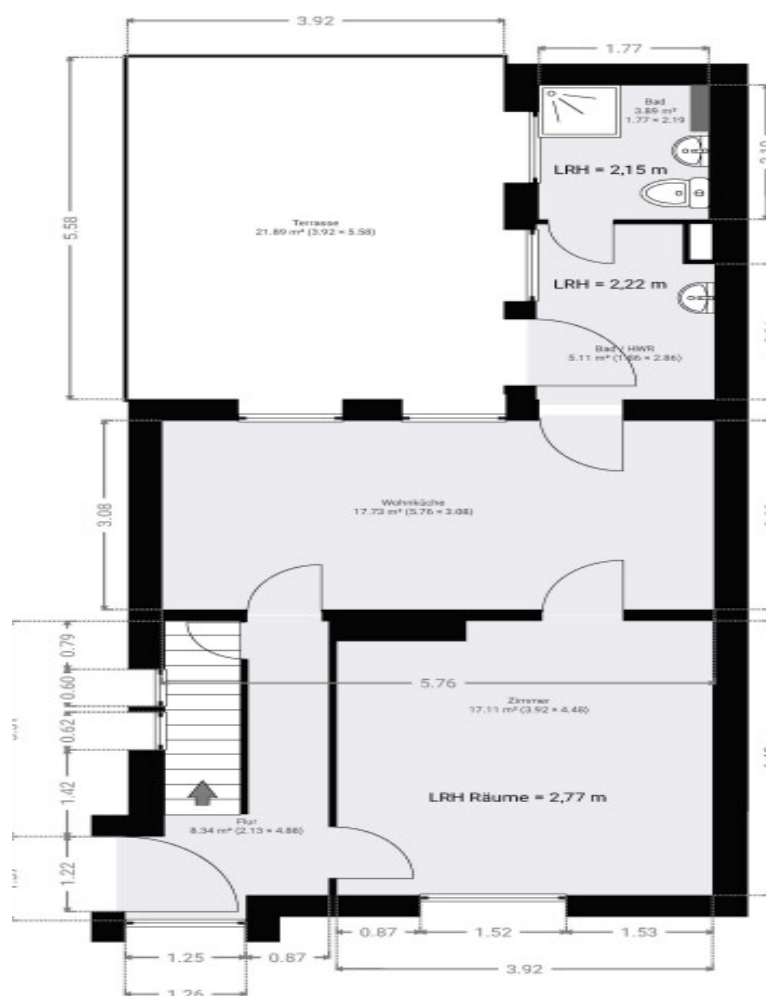
Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

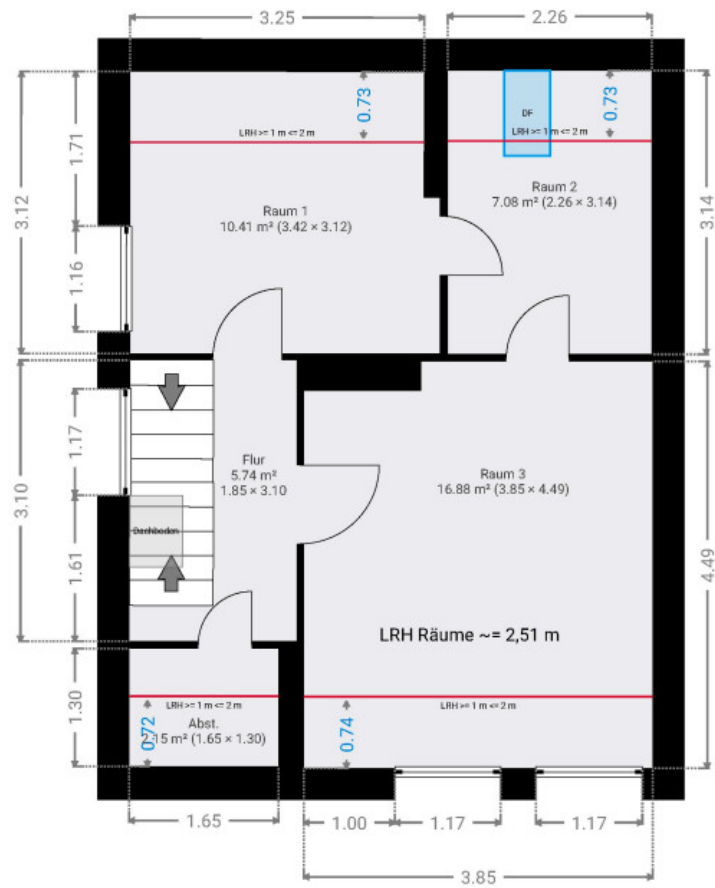
## O imóvel

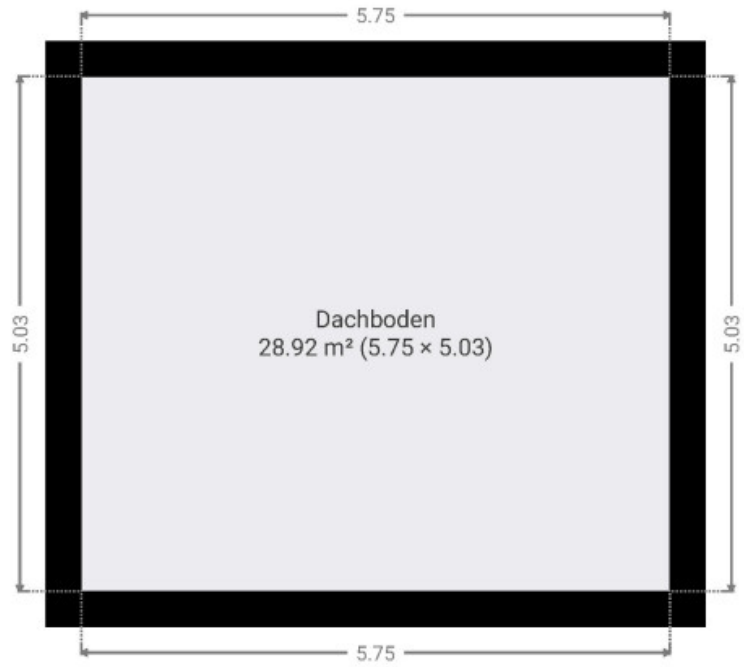


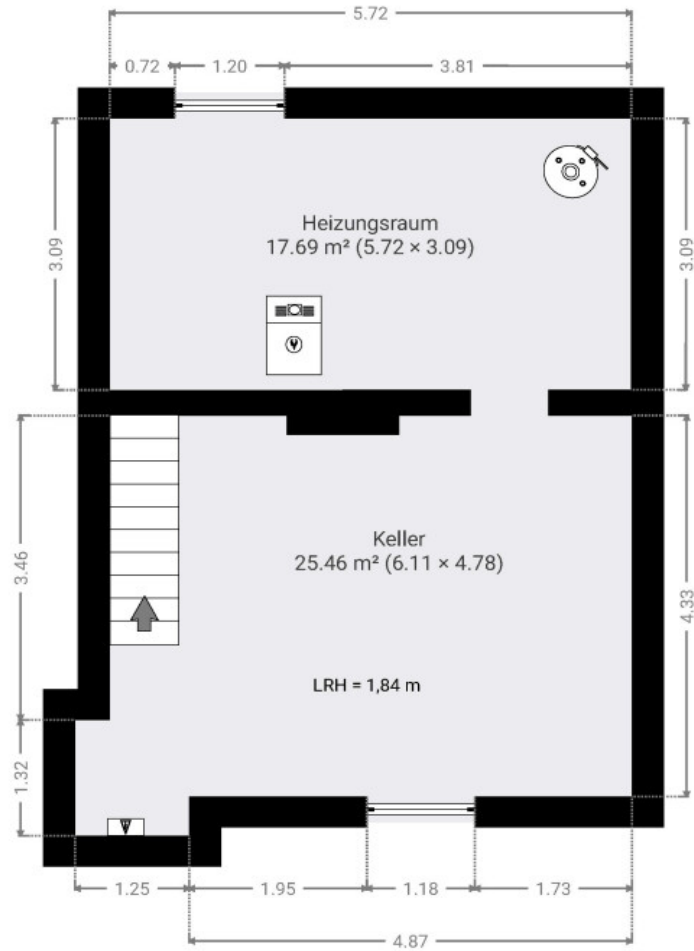
Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Uma primeira impressão

Dieses Haus aus dem Baujahr 1925 und vom Architekten Bruno Taut geplant, überzeugt durch eine solide Grundsubstanz und ein großzügiges Platzangebot auf einem ca. 752 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche von etwa 96,4 m<sup>2</sup> erstreckt sich über insgesamt 3,5 Zimmer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder alle, die Wert auf ausreichend Raum und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

### **\*\*Raumaufteilung & Ausstattung\*\***

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den einladenden Eingangsbereich in den zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Eine Wohnküche ermöglicht geselliges Beisammensein. Die Küche, die sich separat präsentiert, bietet Platz für eine funktionale Küchengestaltung nach Ihren Vorstellungen. Von hier aus besteht zudem Zugang zum Garten.

Ein Tageslichtbad im Erdgeschoss sorgt für Komfort. Über die originale Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss, in dem sich drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe befinden. Diese eignen sich sowohl als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsräume und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Spitzboden kann als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden. Im Keller befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum sowie weitere Stauflächen.

### **\*\*Heizung und Renovierungsbedarf\*\***

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, die Immobilie ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu modernisieren und wohnlich zu gestalten. Ob Erneuerung der Elektrik, Modernisierung von Sanitärbereichen oder neue Bodenbeläge, hier bietet sich Raum für kreative Umsetzung.

#### **\*\*Außenbereich\*\***

Das großzügige Grundstück ist vielfältig nutzbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Gartenfreunde, Freizeitgestaltung im Freien oder die Schaffung von Rückzugsflächen. Ein Teilbereich des Gartens eignet sich ideal für ein Spielareal, Gemüsegarten oder eine Terrasse für angenehme Stunden im Freien. Die Zufahrt und der Außenbereich bieten Potenzial für die Realisierung von Pkw-Stellplätzen oder Carports.

#### **\*\*Lage\*\***

Die Lage zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und ruhige Straßenführung aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sind im nahen Umfeld bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an überregionale Verkehrswege ist gut, sodass sowohl Pendler als auch Familien von einer komfortablen Mobilität profitieren.

#### **\*\*Fazit\*\***

Dieses Haus bietet eine solide Grundlage für individuelles Wohnen in angenehmer Umgebung. Insbesondere Baujahr, Grundriss und Grundstücksgröße ermöglichen kreative Modernisierungskonzepte. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial und Charme dieser Doppelhaushälfte.

**Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Detalhes do equipamento

- großer Garten
- überdachte Terrasse
- Carport

**Número da propriedade: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Tudo sobre a localização

### Geografie:

Das Grundstück liegt beschaulich 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 S-Bahn im Tarifgebiet AB ist mit dem Bus schnell erreichbar. Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 10 Minuten auf der A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

### Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut 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 und der Wuhle Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten 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 15 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: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Outras informações

**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: 26306001 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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