

Berlin / Mahlsdorf

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit geschützter Terrasse für lange Abende

*Número da propriedade: 26306031*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 102,31 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 251 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26306031 - 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: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 26306031        |
| Área                   | ca. 102,31 m²   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 3.5             |
| Quartos                | 2.5             |
| Casas de banho         | 2               |
| Ano de construção      | 2002            |
| Tipo de estacionamento | 2 x Car port    |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 449.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

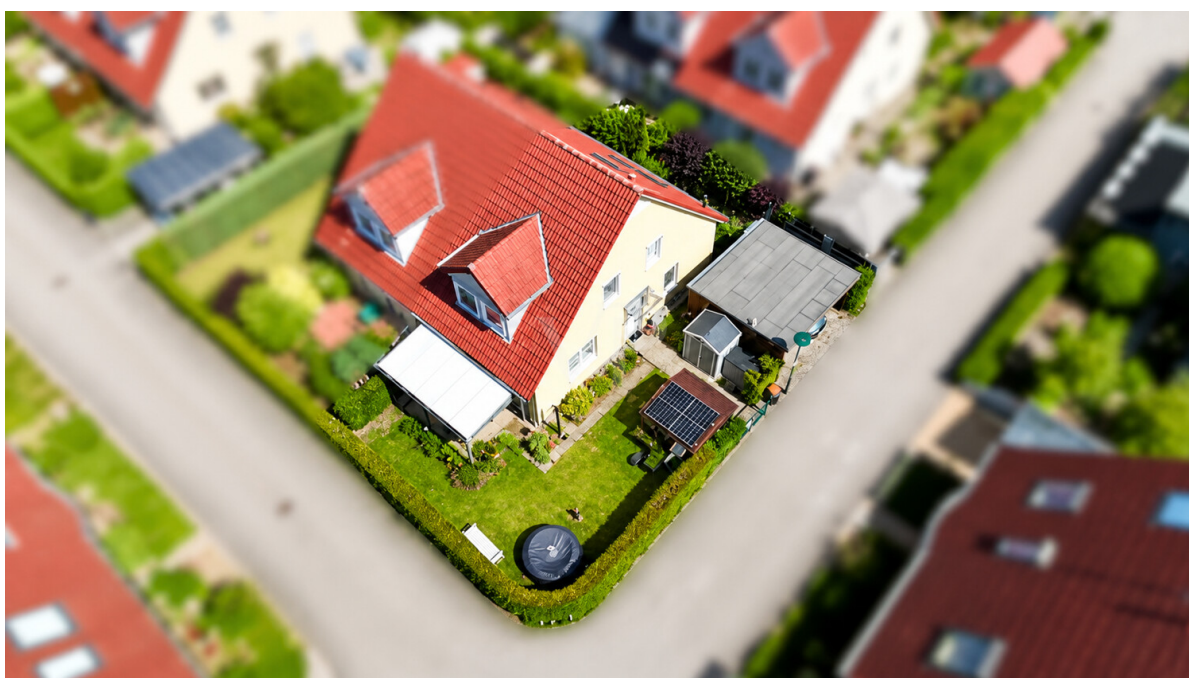
## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 22.07.2036          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 99.50 kWh/m²a            |
| Classificação energética                                 | C                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2002                     |

Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## O imóvel



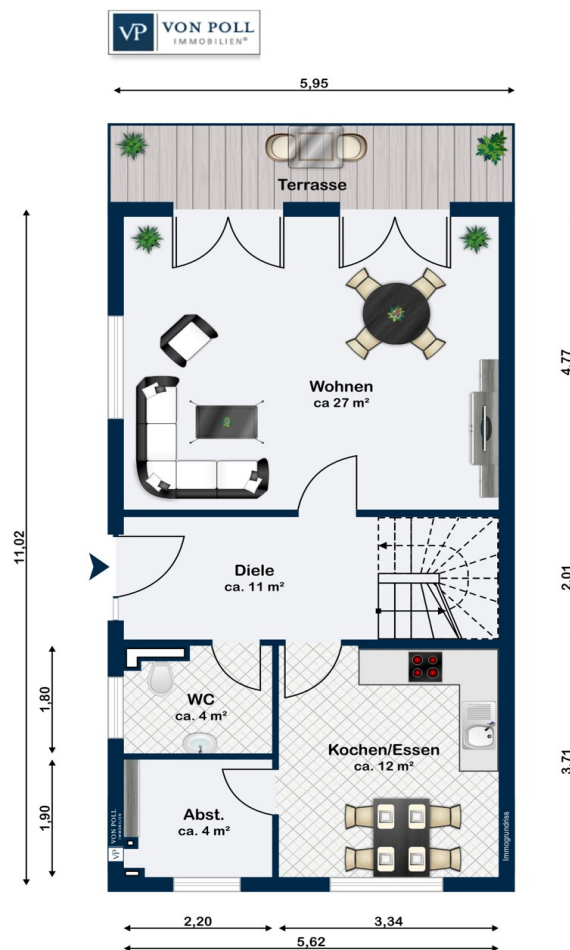
**Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

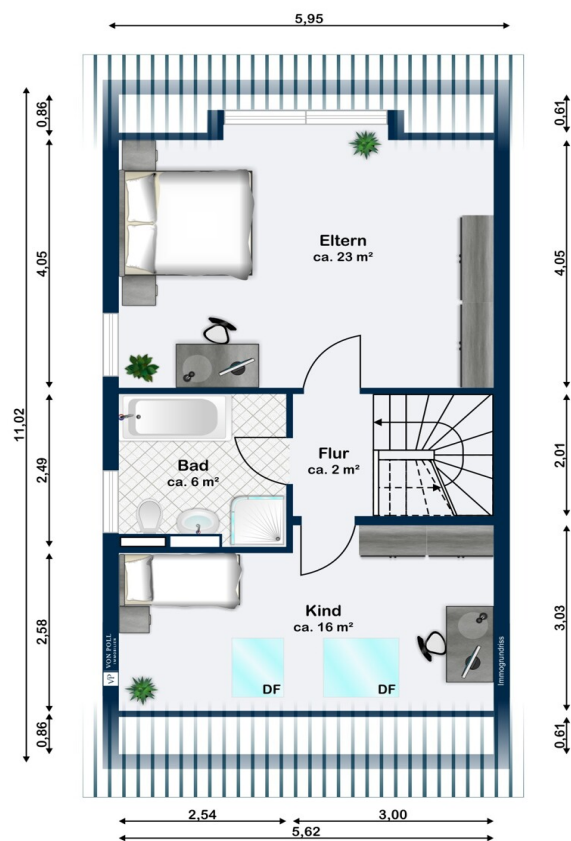
## O imóvel

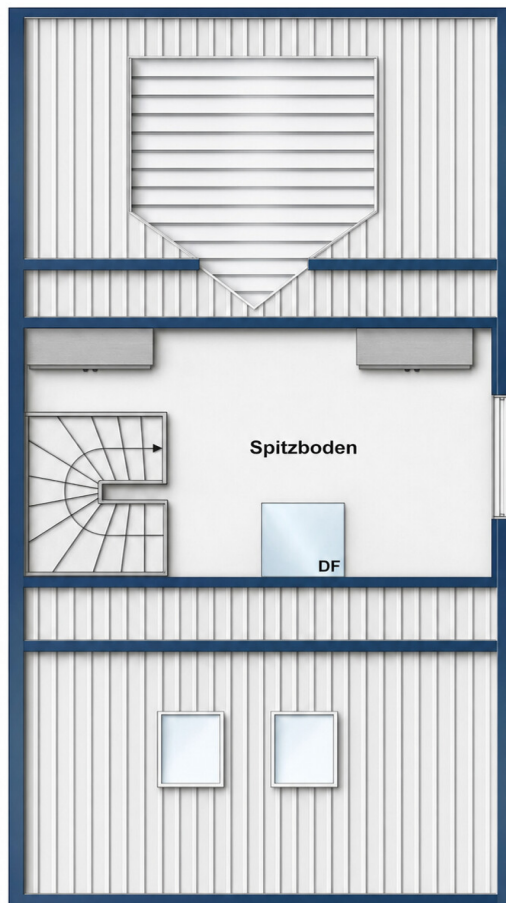


Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## 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: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26306031 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26306031 - 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)**