

Berlin / Mahlsdorf

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Charme und modernem Gartenambiente

????????? ??????????: 25306036



www.von-poll.com

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 192,81 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 814 m²

??????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25306036	???? ?????	799.000 EUR
????????	ca. 192,81 m ²	????????	Käuferprovision
???? ?????	????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	????		MwSt.) des
??????	6		beurkundeten
			Kaufpreises
????????	2	???? ?????????	2015
???? ?????????	1935	??????	??????
???? ?????????	1 x ??????? ??	????????	
	????????, 1 x	????????????	ca. 291 m ²
	????????????	????	
	????????, 1 x	?????	??????, ?????,
	????		????????????
			??????

???????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	102.82 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	01.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1935

???????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



??????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

???????







VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.



www.von-poll.com

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

??? ?????? ???????????

Dieses vielseitige Zweifamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 192,81 m² und einem Grundstück von rund ca. 814 m² zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Im Jahr 1935 erbaut und zuletzt 2015 umfassend modernisiert, überzeugt die Immobilie mit einer sehr guten Ausstattungsqualität sowie zahlreichen durchdachten Details, die den Charakter des Hauses unterstreichen.

Die beiden baulich getrennten Wohneinheiten eignen sich optimal für Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die umfassenden Kernsanierungen in Erd-, Ober- und Dachgeschoss sorgen für ein zeitgemäßes und komfortables Wohnambiente. Die Erneuerung von Dach und Fenstern (mit 2-fach Verglasung), die Sanierung und Abdichtung des Kellers sowie Wärmedämmung tragen zu Energieeffizienz und Werterhalt bei. Neben einem modernen Anbau mit Carport und separater Garage bietet die Immobilie einen stilvoll angelegten Außenbereich mit gepflasterter Einfahrt.

Das Herzstück des Hauses bildet die hochwertige Design-Einbauküche, die ausreichend Platz für entspannte Kochabende und gemeinsames Beisammensein bietet. Das Eigentum verfügt insgesamt über sechs Zimmer, verteilt auf zwei separate Einheiten. Die Raumaufteilung ist flexibel und lässt sich individuell anpassen, ideal beispielsweise für Familien mit Kindern oder zur Nutzung eines eigenen Büros.

Beide Wohneinheiten verfügen über jeweils ein modernes Badezimmer, die Badausstattungen sind hochwertig gewählt und passen sich dem sehr gutem Standard der Immobilie an. Das ausgebaute und helle Dachgeschoss lädt mit wohnlicher Atmosphäre zum Verweilen und Entspannen ein.

Weitere Ausstattungsdetails runden das Angebot ab: Ein Außenpool schafft in den Sommermonaten die Möglichkeit zur Erfrischung im eigenen Garten; ein großzügiger Wassertank mit ca. 1.600 Litern Volumen steht für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Die moderne Gasbrennwert-Heizung sichert eine effiziente Wärmeerzeugung, die Zentralheizung ermöglicht zudem eine individuelle Steuerung der Temperatur in den jeweiligen Wohneinheiten.

Ein Außenstellplatz ergänzt das attraktive Parkangebot aus Carport und Garage. Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands lässt sich das Haus mit gezielten Maßnahmen schnell an die persönlichen Ansprüche anpassen. Die hochwertige Grundsubstanz und die bereits durchgeführten Modernisierungen bieten hierfür eine gute Grundlage.

Diese Immobilie empfiehlt sich sowohl als großzügiges Eigenheim mit viel Raum für die Familie und Gäste als auch für Käufer, die Wert auf moderne Technik, großzügige Außenflächen sowie eine flexible Nutzung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten, die dieses Haus bereithält.

??????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

???????????????? ???? ?????????

Großzügiges Wohnen auf ca. 192,81 m²: Ein weitläufiges Zuhause mit viel Platz für die Familie.

Grundstück von ca. 814 m²: Ein privates Paradies im Grünen. Der Garten lädt zum Feiern ein und bietet eine perfekte Kulisse für unvergessliche Feste mit Freunden und Familie.

Einladendes Dachgeschoss: Ein Rückzugsort mit Charakter, perfekt für Träume und Entspannung.

Hochwertige Design-Einbauküche: Das stilvolle Herzstück des Hauses, ideal für gemeinsame Kochabende.

Eigener Außenpool: Ihr privater Platz für Erfrischung und pure Entspannung.

zweifach-Isolierverglasung: Sorgt für Ruhe, Wärme und eine hohe Energieeffizienz.

Nachhaltiges Regenwasser-System (ca. 1600 Liter): Ein umweltfreundliches Feature, das hilft, Ressourcen zu schonen.

Zwei separate Wohneinheiten: Maximale Flexibilität für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung.

Erweiterung: Ein neuer Anbau mit Carport/Garage erweitert die Nutzfläche und bietet praktischen, geschützten Stauraum für Fahrzeuge.

??????? ???????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

??? ??? ??? ???????????

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 zu Fuß in 10 Minuten oder mit dem Bus 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 15 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.

??????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 102.82 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

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 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.

??????? ?????????: 25306036 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com