

Berlin

# Geräumiges 5-Zimmer-Domizil in Mahlsdorf-Süd

Objektnummer: 24306016



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

KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 528 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	24306016	Kaufpreis	629.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169,29 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1980		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	109.45 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Verkauf | Finanzierung | Bewertung  
- Wir machen alles für Sie möglich

VON POLL Immobilien Marzahn-Hellersdorf

030/89 62 90 90 | marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Shop Berlin - Marzahn-Hellersdorf | Hönower Straße 66 | 12623 Berlin



Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

# Grundrisse

Weil Ihre Immobilie es wert ist.









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses ansprechende Einfamilienhaus in einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Mahlsdorf Süd präsentieren zu dürfen, welches über eine private Zufahrtsstraße erreichbar ist. Das Haus bietet eine gelungene Mischung aus modernem Wohnkomfort, großzügigen Räumen und einem einladenden Außenbereich auf einem ca. 528 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist die Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideal geeignet. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und von einem großen Fenster durchflutet wird, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Von hier aus führen zwei Treppen in die verschiedenen Etagen: Eine Treppe ins Dachgeschoss und eine in das Kellergeschoss. Geradezu von dem Eingangsbereich gelangen Sie in die große, helle Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Die Küche bietet viel Raum für gemeinsame Kochabende und besticht durch ihre hochwertigen Parkettböden. Von der Küche aus eröffnet sich der Zugang zu einem beeindruckenden Wohnzimmer, das der perfekte Ort für das Familienleben ist. Der gemütliche Kamin, die große Fensterfront, die den Raum mit Tageslicht erfüllt, und die elegante Holztreppe ins Dachgeschoss verleihen dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Neben der Küche und dem Wohnzimmer befinden sich im Erdgeschoss zwei weitere Zimmer. Das erste Zimmer eignet sich ideal als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder auch als zusätzliches Schlafzimmer. Das zweite Zimmer bietet einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse mit Westausrichtung, die an warmen Sommertagen zum Verweilen einlädt. Das Dachgeschoss ist über zwei Treppen zu erreichen und bietet eine offene Wohnküche mit einem gemütlichen Schlafbereich sowie ein weiteres separates Schlafzimmer. Ein stilvolles Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet den oberen Bereich ab und sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Oberhalb des Schlafzimmers befindet sich noch ein großzügiger Spitzboden. Das Kellergeschoss des Hauses bietet insgesamt vier Räume, die vielfältig genutzt werden können. Ein Hauswirtschaftsraum (HWR) sowie ein Heizungsraum sind hier ebenso untergebracht wie zwei große Kellerräume, die sich optimal für Lagerzwecke oder als Hobbyräume eignen. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 528 m<sup>2</sup> ist ein wahres Paradies für Kinder und Gartenfreunde. Ob Sie eine grüne Oase der Entspannung schaffen möchten, Platz für einen Kinderspielplatz oder einen Pool benötigen oder einen angelegten Garten bevorzugen – die Möglichkeiten sind vielfältig. Für Ihren Komfort verfügt das Anwesen über ein Carport und zwei zusätzliche Parkplätze auf der privaten Zufahrtsstraße, die ausreichend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge bieten. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Mahlsdorf Süd, einer der begehrtesten Wohngegenden Berlins. Dank der guten Anbindung an den

öffentlichen Nahverkehr sind Sie sowohl mit der S-Bahn als auch mit Bussen schnell in der Innenstadt. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe und Beschaulichkeit eines familienfreundlichen Wohnumfelds. Dieses Einfamilienhaus in Mahlsdorf Süd überzeugt mit seiner großzügigen Raumaufteilung, den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen wie Parkettböden und Kamin sowie einem sonnigen Garten. Es bietet reichlich Platz für Familien, die modernes Wohnen in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen. Zögern Sie nicht, uns für einen Besichtigungstermin zu kontaktieren – Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Ausstattung und Details

- Außenrollläden
- Parkettböden im Erdgeschoss in den Zimmern
- Kamin
- edle Holztreppen
- zwei Badezimmer
- Terrasse in Westausrichtung
- Wohnküche im Dachgeschoss
- Privatstraße zum Grundstück

Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Alles zum Standort

Geografie: Mahlsdorf hat, wie auch die benachbarten Ortsteile Kaulsdorf und Biesdorf, nahezu dörflichen Charakter. Trotzdem bilden die drei Stadtteile die größte Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. Aktuell hat Mahlsdorf ca. 30.000 Einwohner.

Lage / Verkehr: Mit dem Auto ist man in 30 Min. im Berliner Zentrum - 15 Min. braucht man bis zur A10 (Berliner Ring). Die S-Bahn-Station Mahlsdorf ist zu Fuß oder mit dem Bus gut zu erreichen. Infrastruktur: Schulen in Mahlsdorf: 4 Grundschulen, 1 Gymnasium, 2 Sekundarschule Den jüngsten Mahlsdorfern stehen zahlreiche Kindertagesstätten offen. Supermärkte sind in ausreichender Zahl vorhanden. Die großen Shoppingcenter der Region können von Mahlsdorf aus schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreicht werden. Wirtschaft: Größte Arbeitgeber in und um Mahlsdorf sind die Unfallklinik Berlin, die BMW-Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark, mit aktuell 190 Unternehmen. Das neue Tesla Werk in Grünheide, erreicht man mit dem Auto in 30 Minuten. Freizeit / Sport / Natur: Mahlsdorf selbst hat viel Grün. Die Kaulsdorfer Seen sind zu Fuß und mit dem Rad in wenigen Minuten zu erreicht. Das Köpenicker Wassergebiet und das walddreiche Brandenburger Umland liegen nur 15 Autominuten entfernt. Zusammenfassung: Mahlsdorf befindet sich im östlichen Teil von Berlin und zählt momentan ca.30.000 Einwohner. Obwohl dieser Bezirk einen fast dörflichen Charakter hat, bildet er gemeinsam mit seinen beiden Nachbarstadtteilen Kaulsdorf und Biesdorf die größte Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. Zudem ist in unmittelbarer Nähe alles vorhanden, was zu einem attraktiven Wohnumfeld gehört. Neben Bildungseinrichtungen, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und einer Unfallklinik, hat auch die Natur mit den Kaulsdorfer Seen, und dem angrenzenden wasserreichen Köpenick einiges zu bieten. Kulturell ist das Schloss Biesdorf mit seinen viele Veranstaltungen und Konzerten gerade in den Sommermonaten längst kein Geheimtipp mehr, sondern hat sich bei Kunstinteressierten einen Namen gemacht.

Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 109.45 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

Objektnummer: 24306016 - 12623 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 Berlin – Marzahn-Hellersdorf

E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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