

Berlin

# Kleines Haus, großes Potenzial auf 648 m<sup>2</sup> Grundstück in Top-Lage Mahlsdorf Nord

CODE DU BIEN: 24306010



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

PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,01 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 648 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24306010	Prix d'achat	375.000 EUR
Surface habitable	ca. 77,01 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	2	Commission pour le locataire	Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1950	Surface de plancher	ca. 52 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	394.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## La propriété



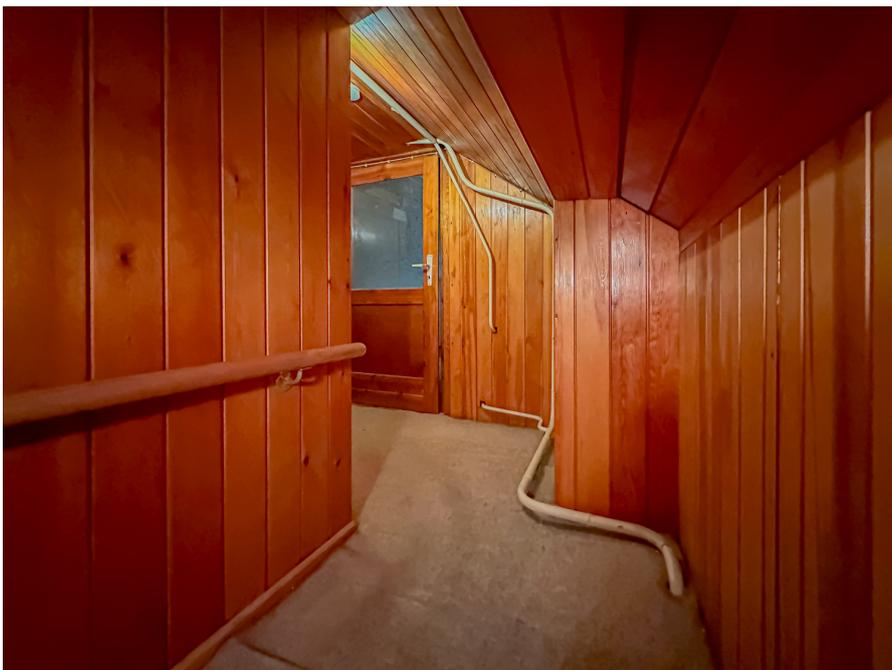
CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## La propriété



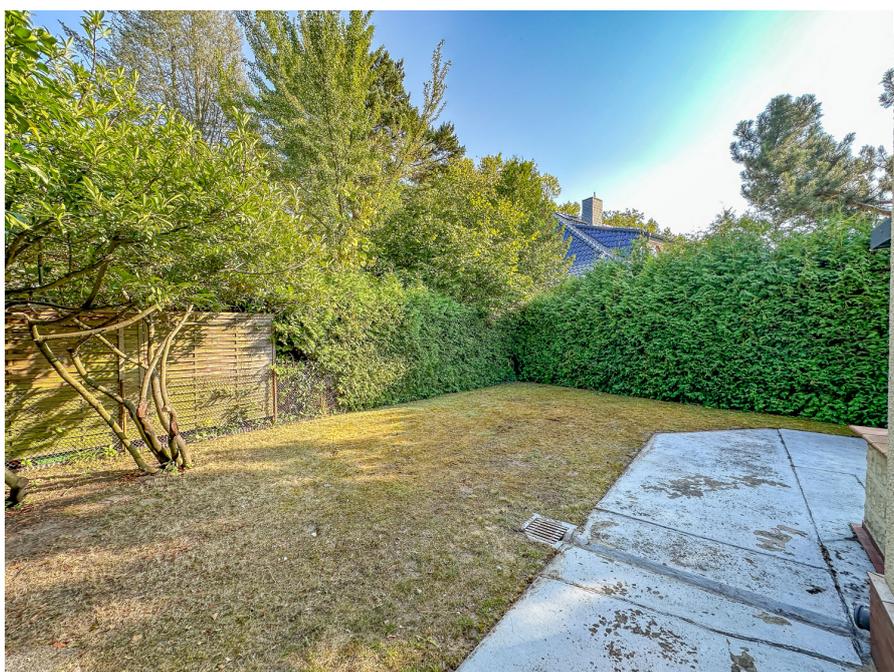
CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## La propriété



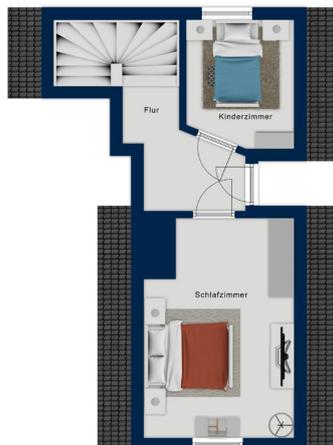
CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## Une première impression

Das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten Wohngegend und bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 648 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 77.01 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde ca. im Jahr 1950 erbaut und verfügt über 2 Zimmer sowie 1 Badezimmer. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den Räumen. Das Grundstück ist großzügig geschnitten und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung. Das Haus selbst besticht durch seinen charmanten Bauhausstil und die klassische Architektur aus der Zeit um 1950. Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands bietet die Immobilie ein hohes Potenzial für individuelle Gestaltungsideen und eine zeitgemäße Modernisierung. Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch gestaltet. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, das Schlafzimmer und das Badezimmer. Durch die großen Fenster gelangt viel Tageslicht in die Räume und verleiht dem Haus eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Lage der Immobilie ist äußerst attraktiv und bietet eine gute Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In der Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants, die den Alltag erleichtern. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein Haus mit großem Potenzial, das durch eine individuelle Modernisierung zu einem gemütlichen Zuhause für eine Familie oder Paare werden kann. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## Détails des commodités

ca. 648 m<sup>2</sup> großes Grundstück

ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr ca.1950

Gastherme von 2010

CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## Tout sur l'emplacement

**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 15 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.

CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 394.92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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

CODE DU BIEN: 24306010 - 12623 Berlin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)