

Berlin

Einfamilienhaus mit Altbaucharme und großem Grundstück – Ihr neues Zuhause in Mahlsdorf Süd

CODE DU BIEN: 24306026



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.044 m²

CODE DU BIEN: 24306026 - 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: 24306026 - 12623 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24306026	Prix d'achat	695.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1920		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	173.76 kWh/m ² a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

La propriété



VON POLL
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

vp-finance.de



VON POLL
IMMOBILIEN

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



CODE DU BIEN: 24306026 - 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: 24306026 - 12623 Berlin

Une première impression

Sind Sie auf der Suche nach einem familiären Rückzugsort in grüner und ruhiger Umgebung? Dann könnte dieses charmante Einfamilienhaus in Mahlsdorf Süd genau das Richtige für Sie sein. Das im klassischen Altbaustil der 1920er Jahre erbaute Haus besticht durch seinen historischen Charme, die großzügige Grundstücksfläche und das Potenzial, ein neues, gemütliches Zuhause für Ihre Familie zu werden. Das Anwesen erstreckt sich über eine großzügige Grundstücksfläche von 1.044 m², die ideal in Südwestausrichtung ausgerichtet ist. Die Immobilie selbst liegt im hinteren Bereich des Grundstücks, wodurch maximale Privatsphäre gewährleistet ist. Der Eingang des Hauses wird durch einen gefliesten Windfang betreten, der nicht nur Schutz vor Wind und Wetter bietet, sondern auch ausreichend Platz für eine Garderobe. Von dort gelangen Sie direkt in die geräumige Diele, die mit Laminatboden verlegt ist und als zentraler Punkt sowohl das Erd- als auch das Obergeschoss miteinander verbindet. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohnbereich, der durch seine hohen Altbaudecken eine einladende Atmosphäre schafft. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und verstärken den freundlichen Charakter der Immobilie. Der Wohnbereich ist durch eine Zwischenwand unterteilt, sodass sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob Sie ein separates Wohnzimmer und Esszimmer oder einen Wohn- und Arbeitsbereich einrichten möchten, bleibt ganz Ihnen überlassen. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Küche, die mit einer altersgerechten Einbauküche ausgestattet ist. Die bodentiefen Fenster der Küche sorgen nicht nur für viel Licht, sondern führen auch direkt zum beheizten Wintergarten, der zu gemütlichen, familiären Zusammenkünften einlädt. Von hier aus haben Sie einen traumhaften Blick auf den Garten und direkten Zugang zur Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Garten übergeht – der perfekte Ort für Sommerabende, Grillfeste oder einfach zum Entspannen. Zusätzlich wurde in den 1980er Jahren die frühere Garage mit einem Tageslichtbad mit Dusche sowie einem Schlafzimmer erweitert, sodass sich auch im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer befindet. Die Garage selbst besteht weiterhin, sodass Ihr Fahrzeug geschützt untergebracht werden kann. Darüber hinaus bietet das Grundstück weitere Stellplätze für mindestens drei weitere Fahrzeuge. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum (HWR) unter der Treppe mit Waschmaschinenanschluss rundet das Erdgeschoss ab. Über die schöne Altbau-Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss, das ebenfalls großzügig geschnitten ist. Hier befinden sich zwei große Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und den Ausblick auf den Garten überzeugen. Zudem gibt es ein weiteres Badezimmer, das sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne bietet, sowie eine zweite Küche. Dies schafft zusätzliche Flexibilität, ob Sie das Obergeschoss eigenständig nutzen oder Ihren Gästen mehr Freiraum bieten möchten. Ein besonderes Highlight

dieser Immobilie ist das separate Gästehaus auf dem Grundstück. Dieses ist mit einem eigenen Badezimmer, einer Küche und einem Schlafzimmer ausgestattet und bietet somit ideale Voraussetzungen, um Gäste unterzubringen oder ein Büro, Atelier oder Hobbyraum zu schaffen. Dieses Einfamilienhaus in Mahlsdorf Süd bietet Ihnen und Ihrer Familie eine einmalige Gelegenheit, ein Heim im historischen Altbaucharme zu gestalten und sich auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück zu entfalten. Mit seinem durchdachten Raumkonzept, den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten im Gästehaus und der idealen Lage inmitten der Natur ist es der perfekte Rückzugsort für Familien, die ein Leben im Grünen schätzen und dennoch nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten. Verleihen Sie diesem Haus neuen Glanz und machen Sie es zu Ihrem gemütlichen Zuhause! Zögern Sie nicht, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von den Möglichkeiten zu überzeugen, die Ihnen hier geboten werden.

CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

Détails des commodités

- Einbauküche
- beheizter Wintergarten
- Terrasse
- Tageslichtbad im EG mit Dusche
- direkte Verbindung zwischen Haus und Garage
- Tageslichtbad im OG mit Badewanne und Dusche
- manuelle und elektrische Rollläden im EG
- Fliesen- und Laminatböden
- Doppelverglasung
- Gästehaus mit Küche, Schlafzimmer und Badezimmer (ca. 20 m²)
- letzte Sanierung 2006

CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

Tout sur l'emplacement

Geografie: Das Grundstück liegt präsent eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Mahlsdorf-Süd. 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 Buslinie N90 liegt fußläufig, ca. 300 m entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die S-Bahnstation Mahlsdorf oder in die andere Richtung S-Bahn Köpenick. Von hier aus brauchen Sie ca. 30 Min bis zum Alexanderplatz in Berlin-Mitte. Außerdem erreichen Sie in 5 Min. zu Fuß die Tram 62 und 63. Diese fährt in ca. 7 Min. zum S-Bahn Köpenick oder in ca. 15 Min. zum S-Bahnhof Mahlsdorf. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. in 30 Minuten das Berliner Zentrum und in 15 Minuten die A10 (Berliner Ring) und haben damit Verbindung in alle Richtungen.

Infrastruktur: Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien, aber auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden und zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Der Weg zu größeren Shoppingcentern stellt mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto kein Problem dar.

Freizeit / Sport / Natur: Mahlsdorf hat viel Grün um sich herum. Das Naturschutzgebiet Erpetal oder Vogelherd befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Wald liegt direkt vor der Haustür in nur 300 Meter Entfernung. Zu den Kaulsdorfer Seen ist es nicht weit (ca. 1500 Meter). Auch die weitere Umgebung des benachbarten Brandenburgs sowie des Stadtbezirks Köpenick sind wald- und wasserreich und in nur 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ein Ausflug in das angrenzende Friedrichshagen, erfreut besonders durch die Bölschestrasse, welche zum Shoppen und verweilen in Cafés einlädt. Von hier aus können auch Ausflüge mit den Ausflugsschiffen unternommen werden. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten, 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 lohnt sich für einen Besuch.

Wirtschaft: Größte Arbeitgeber um Mahlsdorf sind die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON-Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen. Die Giga Factory von Tesla in Grünheide, erreicht man in 30 Minuten mit dem Auto.

CODE DU BIEN: 24306026 - 12623 Berlin

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 173.76 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 24306026 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com