

Berlin / Mahlsdorf

# Charmante Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern und Gartenidylle in ruhiger Lage - Berlin Mahlsdorf Süd

????????? ??????????: 24306024



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 100,34 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 379 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

???????? ??????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24306024	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 100,34 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ???	3		
????????????			
????????????	1	?????????	???????? ?????????
????? ?????????????	1997	??????????????	
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	154.21 kWh/m²a
??????????????	05.09.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	



???????? ??????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



???????? ????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????





???????? ??????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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



???????? ??????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und besticht durch ihre gepflegte Erscheinung. Mit einer Wohnfläche von ungefähr 100 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für eine vierköpfige Familie. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich optimal aufteilen lassen. Im Erdgeschoss spielt sich das Zusammenleben der Familie ab. Der gut geschnittenen Flur verfügt über eine Nische, die sich ideal als Garderobe eignet. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche im ländlichen Stil ausgestattet und bietet genügend Stauraum. Ein Gäste WC sorgt für weiteren Komfort. Der gemütliche Wohnbereich ist an die private Terrasse geknüpft. Von der Terrasse aus können Sie die warmen Sonnenstunden genießen. Über ein paar Stufen gelangen Sie von der Terrasse aus in den schönen, malerischen Garten. Hier haben Sie die freie Wahl, ob Sie etwas anpflanzen, eine Entspannungsoase oder einen Kinderspielbereich errichten. Ihren Fantasien und Wünschen sind keine Grenzen gesetzt. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Das Tageslichtbad verfügt über ein Doppelwaschbecken und eine Eckwanne, die sich ideal zum Entspannen nach einem langen Tag anbietet. Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Schlafzimmer, das sich super als Rückzugsort eignet. Im Keller sind drei Räumlichkeiten, der Waschraum und zwei Kellerräume. Die Kellerräume sorgen für reichlich Platz. Ob Sie Hobbyräume, Ankleideräume oder Stauräume einrichten ist Ihnen freüberlassen. Ein Carport, der Schutz Ihrem Fahrzeug gewährleistet, ist ebenfalls vorhanden. Vor dem Carport ist eine freie Stellfläche, auf der theoretisch ein weiteres Auto Platz finden kann. Dieses geklinkerte Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich optimal für eine Familie, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in ruhiger Lage ist. Die Ausstattung sowie der gepflegte Garten laden zum Wohlfühlen ein. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und Gemütlichkeit. Interessenten, die auf der Suche nach einer gepflegten Doppelhaushälfte mit ausreichend Platz sind, sollten sich diese Immobilie genauer ansehen.

??????? ????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

- Doppelverglasung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Obergeschoss und Dachgeschoss
- Einbauküche
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- private Terrasse
- Carport
- Gasheizung aus 1997
- Klinkerfassade gedämt und hinterlüftet

??????? ????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

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: • Buslinie N90: Die Haltestelle der Buslinie N90 ist fußläufig in etwa 750 Metern zu erreichen. Diese Linie bietet eine schnelle Verbindung zur S-Bahnstation Mahlsdorf in Richtung Innenstadt sowie in die entgegengesetzte Richtung zur S-Bahn Köpenick. • Buslinie 108: Die Buslinie 108 befindet sich ebenfalls in der Nähe und ermöglicht eine weitere flexible Verkehrsanbindung. Ca. 600 Meter entfernt befindet sich die Haltestelle. Diese Linie fährt Richtung Elsterwerder Platz von dort kann man bequem und direkt mit der U5 Richtung Hauptbahnhof bzw. Stadtzentrum fahren. Für Umsteigemöglichkeiten nach Hönow oder Straußberg Nord. In die andere Richtung fährt die Linie 108 Richtung Waldesruh. • S-Bahn: Von der Pariser Straße aus benötigen Sie etwa 30 Minuten bis zum Alexanderplatz in Berlin-Mitte, wenn Sie die S-Bahn nehmen. • Tram 62 und 63: In ca. 11 Minuten erreichen Sie die Straßenbahnlinien 62 und 63 zu Fuß. Diese Trams fahren in etwa 11 Minuten zum S-Bahnhof Köpenick oder in ca. 9 Minuten zum S-Bahnhof Mahlsdorf. • Auto: Mit dem Auto sind Sie in ca. 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 15 Minuten auf der A10 (Berliner Ring), die Ihnen Anschluss in alle Richtungen bietet. 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. 750 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.

??????? ???????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 154.21 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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

???????? ??????????: 24306024 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

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

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 ?????????? - 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)