

Berlin / Mahlsdorf

Gepflegtes Einfamilienhaus mit 4 Zimmern in hervorragender Lage

????????? ??????????: 25306007



www.von-poll.com

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 112 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 448 m²

??????? ????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

???????? ??????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25306007	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 112 m ²	??????	????????????
????? ???????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	3	?????????	???????
????????????	1	?????????????	?????????
????? ??????????????	2000	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	118.10 kWh/m ² a
??????????????	23.03.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	???????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	2000
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



??????? ????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



??????? ????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

?? ????????



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

??????? ????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

Zum Verkauf steht ein solides Einfamilienhaus mit sonnigem Garten im idyllischen Mahlsdorf. Das direkte Wohnumfeld wird durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einer guten Milieustruktur geprägt. Das ca. 448 m² große "Hammergrundstück" befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße und ist mit einer hochwertigen elektrischen Toreinfahrt eingefriedet. Mit insgesamt 4 Zimmern auf ca. 112 m² Wohnfläche bietet das Objekt ausreichend Platz für Ihre Wünsche und Vorstellungen vom Eigenheim. Durch einen überdachten Eingangsbereich betritt man die gepflegte Immobilie. Im Eingangsbereich / Flur im Erdgeschoss des Hauses befindet sich sowohl der HWR / HAR als auch das Gäste-WC. Vom Flur aus erreicht man den Küchenbereich, der mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist und über eine angrenzende überdachte Terrasse verfügt, die nach Osten ausgerichtet ist. Das großzügige und helle Wohn-/ Esszimmer ist offen gestaltet und ist zusätzlich mit einem Kamin ausgestattet, der für Wohlfühlmomente an kalten Tagen sorgt. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für einen bestechenden Blick in den Garten und gewähren Austritt auf die zweite Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist. Über eine wertige Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss des Hauses. Dieses verfügt über 3 großzügige Zimmer, welche zuletzt als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt wurden, sowie einen Flur und ein helles Familienbad, welches mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Über eine klappbare Raumsparterre hat man Zugang auf den Dachboden, dieser bietet weiteren Stauraum und Abstellmöglichkeiten. Im Außenbereich der Immobilie findet man Ruhe und Entspannung. Der gesamte Garten ist mit einer Bewässerungsanlage, einem separaten Gartenwasserzähler und einem Rasenroboter ausgestattet, was die Pflege des Rasens und der Pflanzen erleichtert. Zwei moderne und große Terrassen (überdachte Ost-Terrasse + Süd-Terrasse) laden dazu ein, gemeinsam mit Familie und Freunden entspannt den Tag ausklingen zu lassen und sich von der Hektik des Alltags zu erholen. Im Garten kann der neue Eigentümer noch jede Menge eigene Ideen zur Gestaltung einbringen. WICHTIG: 1. Die Abwasserleitung ist derzeit noch an den vorderen Nachbarn angeschlossen und sollte vom neuen Eigentümer auf eine eigenständige Entwässerung umgebaut werden. 2. Alle Decken in den Schlaf- und Kinderzimmern des Obergeschosses wurden abgehängt, gespachtelt und mit Spots versehen. Um das Gesamtergebnis vollständig abzurunden, müssen diese nur noch gestrichen und / oder tapeziert werden.

??????? ????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

HAUS:

- Massive Bauweise
- Hochwertiger Kamin
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Terrassenaustritt von der Küche aus
- Manuelle Rollläden im Erd-/ und Obergeschoss
- Terrassenaustritt vom Wohnzimmer-/ Esszimmer aus
- Fußböden mit Fliesen und wertigem Klick-Vinyl belegt
- Moderne und hochwertige Küche verbaut (inkl. elektrischer Geräte)
- Dachboden mit zusätzlicher Nutz-/ Und Lagerfläche und viel Stauraum

GRUNDSTÜCK / AUSSENBEREICH:

- Elektrische Toreinfahrt
- Garten-/ und Gerätehaus
- Geräte-Schuppen (Biohort)
- Rasen, Zierpflanzen, Sträucher, Hecken
- Douglasienholz-Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Überdachte Douglasienholz-Terrasse mit Ost-Ausrichtung
- Ein Carport + ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück

MODERNISIERUNGEN:

2019 - hochwertige Einbauküche

??????? ????????: 25306007 - 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 15 Minuten oder mit dem Bus erreichbar. Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Strausberg. 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.

??????? ????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

???????? ??????????: 25306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

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

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66 ?????????? - Marzahn-Hellersdorf

E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com