

Berlin / Mahlsdorf

# Moderne Eigentumswohnung in Berlin Mahlsdorf-Nord – Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

VP azonosító: 24306023



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

VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 41,98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24306023
Hasznos lakótér	ca. 41,98 m <sup>2</sup>
Szobák	1.5
Hálósobák	0.5
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1996
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	199.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	106.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.09.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht eine charmante, modernisierte Eigentumswohnung im begehrten Stadtteil Berlin Mahlsdorf-Nord. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit, in eine attraktive Wohnlage Berlins zu investieren. Überblick der Immobilie: Diese gut geschnittene Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 42 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen 1,5 Zimmer, die optimal genutzt werden können. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und zeichnet sich durch ihre ruhige Lage und den modernen Standard aus. Raumaufteilung: Der Flur ist das zentrale Element dieser Wohnung und verbindet alle Räume miteinander. Er bietet zudem ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum, sodass Sie Ihre persönlichen Gegenstände bequem unterbringen können. Die Küche ist ein Highlight der Wohnung und wurde vor zwei Jahren mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Hier finden Sie alles, was Sie zum Kochen und Wohlfühlen benötigen. Das Wohnzimmer beeindruckt durch seine großzügige Schnittführung. Besonders hervorzuheben ist der Erker, der nicht nur zusätzlichen Platz bietet, sondern auch einen wunderschönen Blick in den gemeinschaftlichen Garten ermöglicht. Der Erker wurde erst vor zwei Monaten mit dreifach verglasten Fenstern erneuert und sorgen für hervorragende Dämmung und Lichtverhältnisse. Das halbe Zimmer eignet sich hervorragend als Schlafzimmer. Es bietet genügend Raum für ein gemütliches Bett und einen Kleiderschrank. Die Fenster des Schlaf- und Wohnzimmers sind zum Innenhof gerichtet, sodass Sie in den Genuss einer besonders ruhigen Wohnatmosphäre kommen, fernab vom Straßenlärm. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum mit einer Fläche von 4,90 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Ihre Wäsche steht ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung, der Ihnen den Alltag erleichtert. Finanzielles und Zusätzliche Angebote: Das monatliche Wohngeld für das Wirtschaftsjahr 2024 beträgt 200€. Ab 2025 wird dieses auf 230€ erhöht, was eine moderate Anpassung an die steigenden Betriebskosten darstellt. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt vier PKW-Stellplätze, die bei Bedarf optional von den Eigentümern des Mehrfamilienhauses angemietet werden können – ein weiteres Plus, das für diese Wohnung spricht, insbesondere in einer Stadt wie Berlin, wo Parkmöglichkeiten rar sind. Diese modernisierte Eigentumswohnung ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine gut gelegene und hervorragend ausgestattete Immobilie in Berlin suchen. Dank der durchdachten Raumaufteilung, der modernen Ausstattung und der ausgezeichneten Lage bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Részletes felszereltség

- dreifachverglaster Erker
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Kellerraum
- gemeinschaftlicher Waschraum
- gemeinschaftlicher Garten
- Pkw-Stellplatz kann für monatliches Entgelt angemietet werden



VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Minden a helyszínr?!

Die angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Mahlsdorf-Nord. Nah an der Natur, in einer von Einfamilienhäusern geprägten Siedlung, kann man sich vorstellen. Die Buslinie 195 ist ca. 70 Meter entfernt, bring Sie zur S-Bahn nach Mahlsdorf oder nach Marzahn. Oder direkt zur ca. 1100 m entfernten S-Bahn Mahlsdorf, mit der Sie direkt ins Berliner Stadtzentrum im 10-Minuten Takt gebracht werden. Zwei S-Bahn-Stationen stadteinwärts haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U5, die ebenfalls ins Stadtzentrum fährt. Die Autobahn-Anschlussstelle ist hierbei die A10. Zum Berliner Hauptbahnhof gelangt man in ca. 40 Minuten mit dem Auto über die B158, Landsberger Allee oder mit der U5 und der S5 innerhalb knapp einer Stunde. Mit den Buslinien 195, X54 und der Tram 18 erreichen Sie in ca. 30 Minuten den "Kaufpark Eiche" mit seinen vielen beliebten Einkaufsmöglichkeiten. Der nächstgelegene Lebensmittel-Discounter ist nicht weit entfernt und bequem mit dem Bus oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine sehr gute Infrastruktur sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich überzeugen immer mehr Familien, sich hier anzusiedeln. 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.

VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 106.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

VP azonosító: 24306023 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)