

Berlin / Mahlsdorf

# Gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Mahlsdorf Erbpacht

VP azonosító: 24306029



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 342 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

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

VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24306029
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2007
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Beálló

Vételár	450.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	85.07 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007



VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

The advertisement features a hand holding several red spheres, each with a white percentage sign (%). The background is a soft, out-of-focus grey. The Von Poll Finance logo is positioned at the top left. The text is centered and uses a clean, sans-serif font.



VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az ingatlan

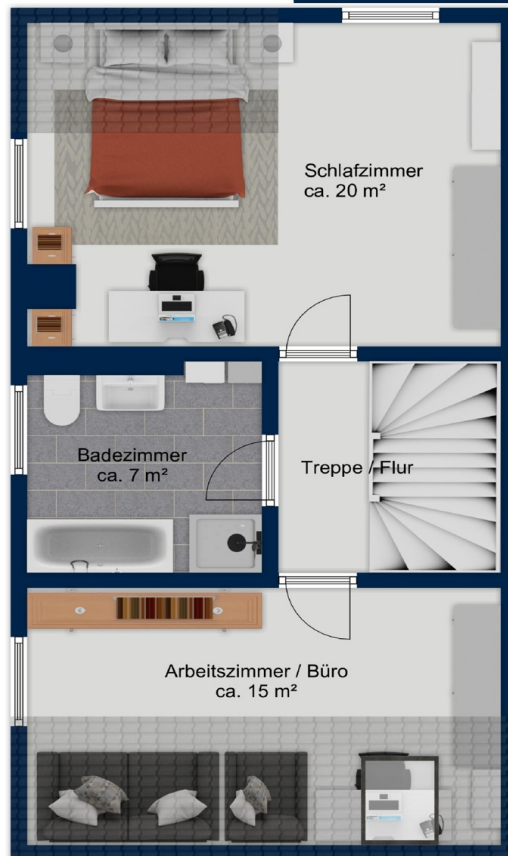


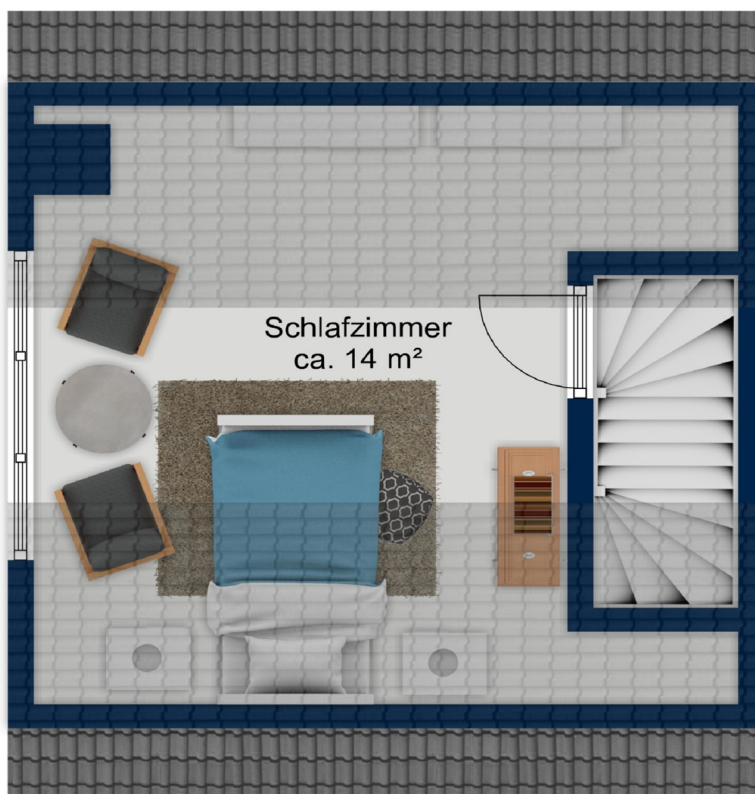
VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Alaprajzok

Weil Ihre Immobilie es wert ist.







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Az els? benyomás

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2007 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> eine moderne und zeitgemäße Wohnatmosphäre in einer der begehrtesten Lagen von Mahlsdorf Nord. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend, die durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die nächste S-Bahn-Station ist nur 600 Meter entfernt und sorgt für schnelle Verbindungen in die Berliner Innenstadt und das Umland. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht einfallen und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die moderne Architektur und die geschmackvolle Gestaltung machen das Haus zu einem besonderen Zuhause. Mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern bietet die Doppelhaushälfte ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und eine hochwertige Wohnumgebung legen. Das Haus steht auf einem Grundstück mit Erbpacht, wobei der aktuelle monatliche Erbpachtzins 145,- € beträgt. Dank ihres gepflegten Zustands und der familienfreundlichen Lage eignet sich diese Immobilie ideal für Menschen, die modernes Wohnen in Kombination mit urbaner Nähe und einer ruhigen Umgebung schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie diese Doppelhaushälfte Ihr perfektes neues Zuhause werden kann!

VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Részletes felszereltség

Neue Gasterme 2023  
Carport mit Schuppen  
5000 Liter Regentank zur Gartenbewässerung  
Entkalkungsanlage  
EG Fussbodenheizung  
Bad Obergeschoss Fussbodenheizung  
Fenstersicherungen  
Erdgeschoss Sonnenschutz  
Kamin Wohnzimmer  
Gartenwasser  
Terasse mit Überdachung und Weinbewuchs (Weinlaube)  
Erbpacht 145,- € monatlich

VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Minden a helyszínr?!

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 10 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.



VP azonosító: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24306029 - 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)