

Berlin

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

**CODICE OGGETTO: 24306026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.044 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24306026
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1920
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	173.76 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.10.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

## La proprietà



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

*vp-finance.de*

The advertisement features a hand holding several red spheres with white percentage symbols. The Von Poll Finance logo is in the top left corner. The text is centered in a dark blue box at the bottom of the image.



VP 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



The advertisement shows a group of six people (three men and three women) in professional attire. The Von Poll Immobilien logo is at the top. The text is in a dark blue box at the bottom. A coat of arms is on the right side.

CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin

# Planimetrie



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup>, 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.

**CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin**

## Dettagli dei servizi

- 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 m<sup>2</sup>)
- letzte Sanierung 2006

**CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin**

## Tutto sulla posizione

**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.



**CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 173.76 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODICE OGGETTO: 24306026 - 12623 Berlin**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 Berlino - 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)