

Berlin / Mahlsdorf

# Gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Mahlsdorf Erbpacht

**CODICE OGGETTO: 24306029**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 342 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- 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: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24306029	Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	2007		
Garage/Posto auto	1 x Carport		

CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	85.07 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.01.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007



CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

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



CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà

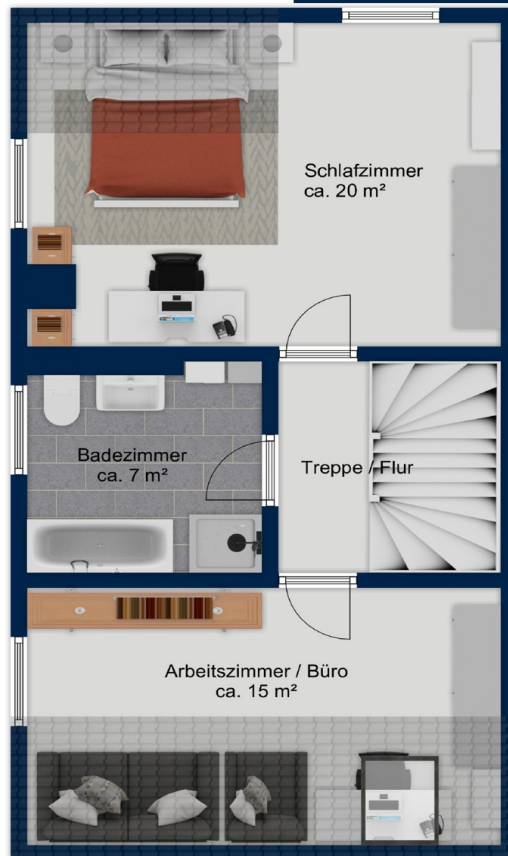


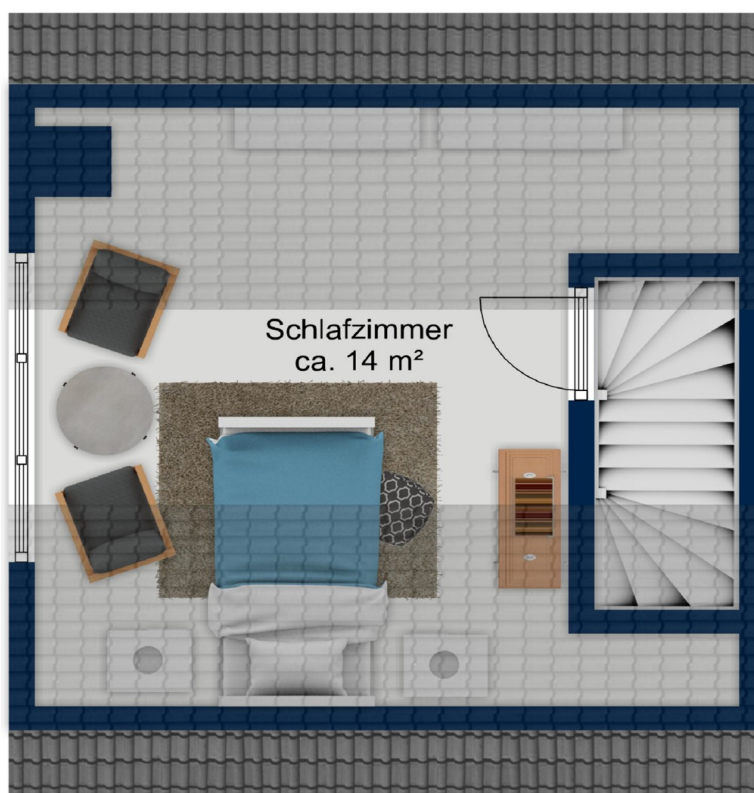
CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Planimetrie

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: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Tutto sulla posizione

**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.



**CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## 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)