

Berlin

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

Número da propriedade: 24306026



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

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.044 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## Numa vista geral

Número da propriedade	24306026	Preço de compra	695.000 EUR
Área	ca. 125 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1920		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	173.76 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.10.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás		



Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## O imóvel



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 with white percentage signs, symbolizing interest rates. 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)  
Shop Berlin - Marzahn-Hellersdorf | Hönower Straße 66 | 12623 Berlin



The image shows a team of six professionals (three men and three women) in business 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.

Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## Tudo sobre a localização

**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.

Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24306026 - 12623 Berlin

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)