

Berlin / Mahlsdorf

# Einfamilienhaus mit 3 Zimmern, ruhige Lage in Mahlsdorf Süd

**CODICE OGGETTO: 24306007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24306007 - 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: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24306007               |
| Superficie netta    | ca. 100 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo         |
| Vani                | 3                      |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1966                   |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 399.000 EUR   |
| Casa                              | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 1993  |
| Stato dell'immobile               | Necessita ristrutturazione  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Cucina componibile  |

CODICE OGGETTO: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Dati energetici

|   |                      |
|---|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa              |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.04.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 269.58 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Classe di efficienza energetica | H                                   |

CODICE OGGETTO: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306007 - 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: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

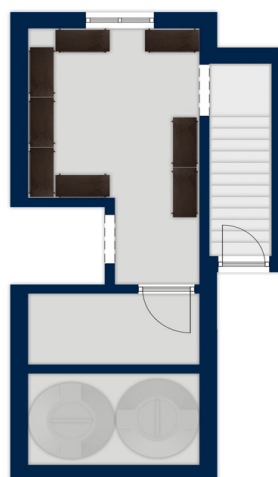
# Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Una prima impressione

Diese Beschreibung präsentiert einen attraktiven Bungalow in Mahlsdorf-Süd, einer malerischen Gegend mit geringem Verkehrsaufkommen. Das Haus liegt in einer ruhigen Straße auf einem gut proportionierten Grundstück. Beim Betreten der Immobilie durch den Windfang gelangt man in einen geräumigen Flur. Von dort aus öffnet sich das einladende Wohnzimmer mit Fenstern auf zwei Seiten, die für reichlich Tageslicht sorgen. Die Küche ist ebenfalls vom Flur aus erreichbar und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten für die Familie. Zwei weitere Zimmer eignen sich entweder als Schlafzimmer oder als Homeoffice und sind gut geschnitten. Das Badezimmer wurde vor einigen Jahren modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Der Zugang zum Teilunterkellerungsbereich befindet sich ebenfalls im Flur, wo sich die Heizung und zusätzlicher Stauraum befinden. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse vor dem Eingang, die etwa 20 Quadratmeter groß ist. Diese bietet einen idealen Ort zum Entspannen im Freien, sei es für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden oder einfach nur zum Genießen der frischen Luft und des sonnigen Wetters. Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft eine angenehme Atmosphäre für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung. Der rechteckig geschnittene Garten erstreckt sich hinter dem Haus und bietet zusätzliche Entspannungsmöglichkeiten im Freien. Es wird eine Besichtigung angeboten, um die Immobilie näher kennenzulernen.



CODICE OGGETTO: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

## Dettagli dei servizi

ca. 550 m<sup>2</sup> großes Grundstück

ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr 1966

Überdachte Terrasse

3 Zimmer

1 modernes Badezimmer

Einbauküche

Ölheizung

**CODICE OGGETTO: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## 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. 1,1 km 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 15 Min. zu Fuß die Tram 62 und 63. Diese fährt in ca. 11 Min. zum S-Bahn Köpenick oder in ca. 9 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: 24306007 - 12623 Berlin / Mahlsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 269.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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

**CODICE OGGETTO: 24306007 - 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)