

Berlin

Ihr neues Zuhause in Mahlsdorf-Nord – gepflegt, ruhig & sofort bezugsfertig

CODE DU BIEN: 25306039



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,8 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 404 m²

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306039
Surface habitable	ca. 95,8 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2002

Prix d'achat	539.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2035	Consommation finale d'énergie	79.99 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Plans d'étage



VON POLL
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Une première impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Mahlsdorf-Nord erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus – ein Ort, an dem sich Wohlgefühl und Wohnqualität harmonisch verbinden. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün präsentiert sich das massiv gebaute Haus aus dem Jahr 2002 als liebevoll gepflegtes Refugium für Paare oder kleine Familien, die Ruhe, Geborgenheit und den Komfort eines bezugsfertigen Zuhauses schätzen.

Schon der erste Eindruck begeistert: Die Fassade in klassischer Klinkeroptik verleiht dem Haus eine zeitlose, wertige Ausstrahlung. Hinter der einladenden Haustür öffnet sich ein großzügiger Eingangsbereich, der mit seiner Helligkeit und klaren Raumaufteilung sofort ein Gefühl von „Zuhause“ vermittelt. Von hier aus erschließen sich alle Räume des Erdgeschosses – funktional, hell und durchdacht gestaltet.

Das Gäste-WC mit Fenster wirkt gepflegt, die separate Garderobe mit eigenem Fenster ist angenehm hell und praktisch für Mäntel, Schuhe und Taschen.

Die Küche ist ein Ort für Genießer: ausgestattet mit einer gepflegten Einbauküche und direktem Zugang in den Garten. Die Küche kann auf Wunsch übernommen werden und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Herzstück des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden unterstreicht den behaglichen Charakter, elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort. Hier ist Platz für gemütliche Stunden mit Familie oder Freunden. Vom Wohnzimmer führt der Weg direkt auf die ca. 12 m² große Terrasse – ein echtes Highlight. In südwestlicher Ausrichtung genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden. Eine elektrisch bedienbare Markise spendet angenehmen Schatten, während Sie den Blick in den liebevoll angelegten Garten schweifen lassen.

Das Erdgeschoss wird durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum ergänzt, in dem sich Heizungsanlage, Waschmaschinenanschluss und Stauraum befinden – ideal für Ordnung im Alltag.

Über eine schöne Holzterappe gelangt man ins Obergeschoss – die private Rückzugszone des Hauses. Die helle Diele bietet zusätzliche Nutzfläche, etwa als Arbeitsbereich oder kreativer Ort. Wer mehr Platz benötigt, kann hier mit wenig Aufwand ein weiteres, rund 10 m² großes Zimmer abtrennen – eine Option, die Flexibilität und Zukunftssicherheit schafft. Zwei gemütliche Schlafzimmer mit Teppichboden überzeugen durch ihre Helligkeit und angenehme Raumwirkung. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein. Komfortabel: die Fußbodenheizung, die an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet.

Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum, könnte bei Bedarf aber auch zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden.

Auch der Außenbereich überzeugt. Das 404 m² große Grundstück ist ideal dimensioniert – großzügig, aber pflegeleicht. Hier können Sie Ihren persönlichen Rückzugsort gestalten: Platz für Blumen, Gemüsebeet, Kinderplanschbecken oder eine Loungeecke ist reichlich vorhanden. Ein Geräteschuppen bietet Stauraum für Gartengeräte.

Dieses Einfamilienhaus besticht durch solide Bauweise, durchdachten Grundriss und liebevolle Pflege. Es strahlt Wärme und Geborgenheit aus – ein Zuhause, das Geschichten erzählt und neue beginnen lässt. Dank des hervorragenden Zustands ist kein Modernisierungsaufwand nötig. Sie können direkt einziehen, sich wohlfühlen und das Leben genießen.

Wer ein Haus sucht, das Ruhe, Qualität und Lebensfreude vereint, findet hier in Mahlsdorf-Nord den perfekten Ort dafür – ein Zuhause, das nicht nur mit Fakten überzeugt, sondern mit Gefühl.

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Détails des commodités

- massive Bauweise
- sehr gepflegter Zustand
- Parkettboden im Wohnzimmer
- elektrische Jalousie im Wohnzimmer
- Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne und separater Handtuchheizer
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- elektrische Markise auf der Terrasse
- ca. 12 m² große Terrasse in Südwest-Richtung

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Tout sur l'emplacement

Dieses Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des charmanten Berliner Ortsteils Mahlsdorf. Eingebettet in eine ruhige, grün geprägte Einfamilienhaussiedlung bietet die Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität und die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Hier genießen Sie die Vorzüge einer beschaulichen Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und zugleich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: In nur wenigen Minuten erreichen Sie mehrere Buslinien, die einen schnellen Anschluss an das S- und Regionalbahnnetz ermöglichen. Damit gelangen Sie komfortabel und zügig in die Berliner Innenstadt. Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zur B1/B5 sowie zur A10 (Berliner Ring), wodurch auch das Umland oder weiter entfernte Ziele bestens erreichbar sind. Ob Arbeitswege, Wochenendausflüge oder der Weg ins Stadtzentrum – hier sind Sie flexibel und mobil.

Für Familien ist die Lage geradezu ideal. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium. Die kurzen Wege sorgen für einen entspannten Alltag und schaffen ein sicheres Umfeld für Kinder und Jugendliche.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken und vielfältige Fachgeschäfte sind nur wenige Minuten entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Die ruhige Wohnlage im Grünen vermittelt Geborgenheit und Erholung – und das ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese Kombination macht den Standort zu einer echten Rarität: Ein Zuhause, das Ruhe, Familienfreundlichkeit und beste Anbindungen vereint.

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie genießen das Leben.

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 79.99 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25306039 - 12623 Berlin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com