

Berlin / Mahlsdorf-Süd

# Charmanter Bungalow auf großem Grundstück – Sanierungsobjekt für Handwerker mit Gestaltungsfreiraum

CODE DU BIEN: 25306031



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83,7 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306031
Surface habitable	ca. 83,7 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1936
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

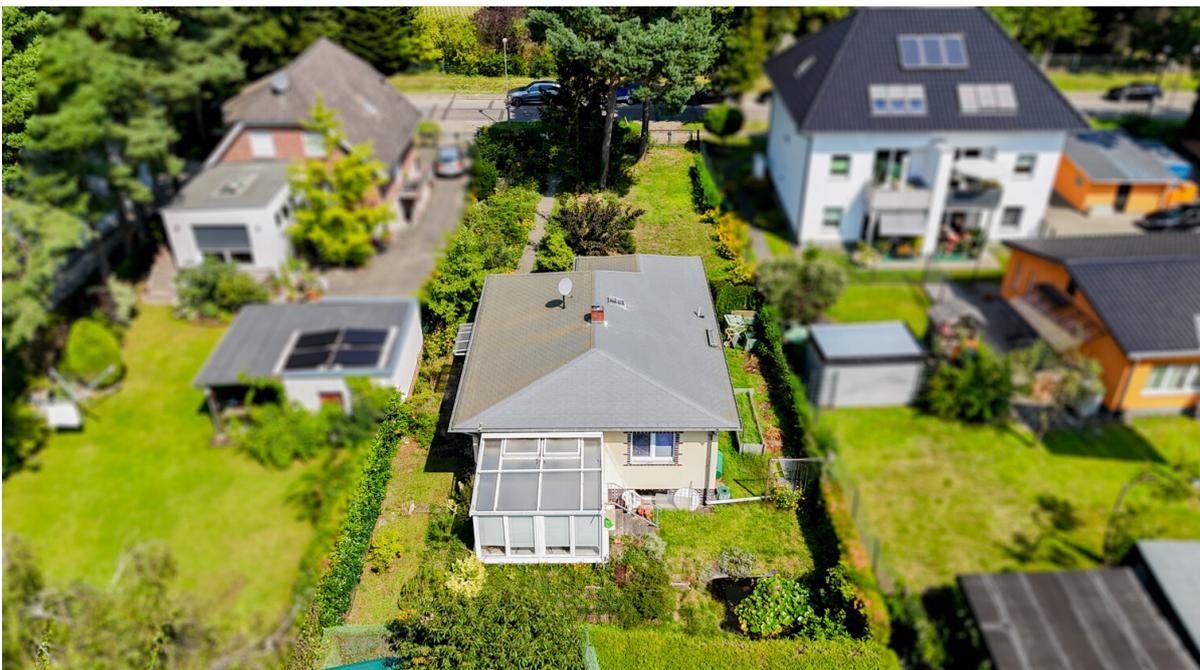
## Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	350.55 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## La propriété



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

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

**CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein einzigartiger 4-Zimmer-Bungalow auf einem großzügigen, ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück, ideal für handwerklich geschickte Käufer, die ein individuelles Eigenheim nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das Haus wurde 1936 erbaut und bietet viel Potenzial für Modernisierung und kreative Umsetzung.

Der Bungalow liegt auf dem hinteren Teil des Grundstücks und ist über einen praktischen Eingangsbereich mit Flur zugänglich, der alle Räume miteinander verbindet. Das geräumige Wohnzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und direkten Zugang zum Wintergarten, von dem aus man unmittelbar auf das Grundstück gelangt. Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das einen schönen Blick in den Garten bietet. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die täglichen Kochbedürfnisse. Zwei weitere Zimmer stehen flexibel zur Verfügung und lassen sich je nach Bedarf als Esszimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer verfügt über eine Dusche, die 2022 altersgerecht umgebaut wurde – ideal für barrierefreies Wohnen.

Der Wintergarten wurde 1994 errichtet und erweitert den Wohnbereich auf natürliche Weise. Vom Wintergarten aus gelangt man direkt auf das gepflegte Grundstück, das mit einem kleinen, liebevoll angelegten Teich aufwartet. Der vordere Teil des Grundstücks ist komplett unbebaut und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten: Ob Pool, Wellnessbereich, Spielbereich oder Obst- und Gemüsegarten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Das Grundstück bietet zudem die Möglichkeit, ein neues Einfamilienhaus zu errichten oder das Grundstück zu teilen – die notwendigen Gegebenheiten hierfür sind vorhanden.

Der Kellerbereich überzeugt mit mehreren großen Räumen, einem Heizungsraum und zahlreichen Abstellmöglichkeiten – ideal für Vorräte, Werkstatt oder Hobbyräume.

Dieses Sanierungsobjekt ist perfekt für alle, die handwerkliches Geschick besitzen und ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten. Der Bungalow verbindet den Charme eines Altbaus mit vielseitigen Möglichkeiten der Modernisierung und individuellen Gestaltung – sei es im Haus selbst oder auf dem großzügigen Grundstück.

CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Détails des commodités

- Dielenfußböden
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche
- große Kellerräume
- Ölheizung

CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im Berliner Ortsteil Mahlsdorf-Süd, das für seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre bekannt ist. Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern, viele davon mit gepflegten Vorgärten und individuellen Architekturen. Die Straßen sind verkehrsarm und werden größtenteils von Anwohnern genutzt, was zu einer angenehmen Ruhe beiträgt.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist hervorragend: Über die nahe Bundesstraße erreicht man sowohl die Berliner Innenstadt als auch das Umland schnell und bequem. Pendler profitieren von dieser direkten Verbindung ebenso wie von den guten öffentlichen Nahverkehrsverbindungen. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen und eine Straßenbahnlinie, die einen schnellen Anschluss an den nächstgelegenen S-Bahnhof bieten. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen in die Innenstadt und in weitere Berliner Stadtteile.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, ein Drogeriemarkt und kleinere Fachgeschäfte sorgen dafür, dass Einkäufe des täglichen Bedarfs bequem erledigt werden können. Ergänzt wird dieses Angebot durch Apotheken, Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen und andere Dienstleistungen.

Für Familien bietet die Lage eine besonders hohe Lebensqualität: Es gibt eine Auswahl an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in gut erreichbarer Nähe. Zahlreiche Spielplätze, Sportvereine und Freizeitangebote sorgen dafür, dass Kinder und Jugendliche hier vielfältige Möglichkeiten haben.

Auch für Erholung und Freizeit ist gesorgt: Grünflächen, Parkanlagen und kleine Wälder laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die Nähe zu größeren Erholungsgebieten bietet zusätzliche Möglichkeiten für Ausflüge ins Grüne, sei es zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto.

Insgesamt kombiniert diese Lage die Ruhe eines wohnlichen Vorstadtviertels mit einer hervorragenden Anbindung an das Berliner Stadtzentrum und das brandenburgische Umland. Die Kombination aus Infrastruktur, Naherholungsmöglichkeiten und familienfreundlichem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Menschen, die eine ausgewogene Balance zwischen Stadtleben und entspanntem Wohnen suchen.

CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 350.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
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 zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25306031 - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Contact

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

Thomas Jaschinski

---

Hönowe Straße 66, 12623 Berlin  
Tel.: +49 30 89 62 90 90  
E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

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

---

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