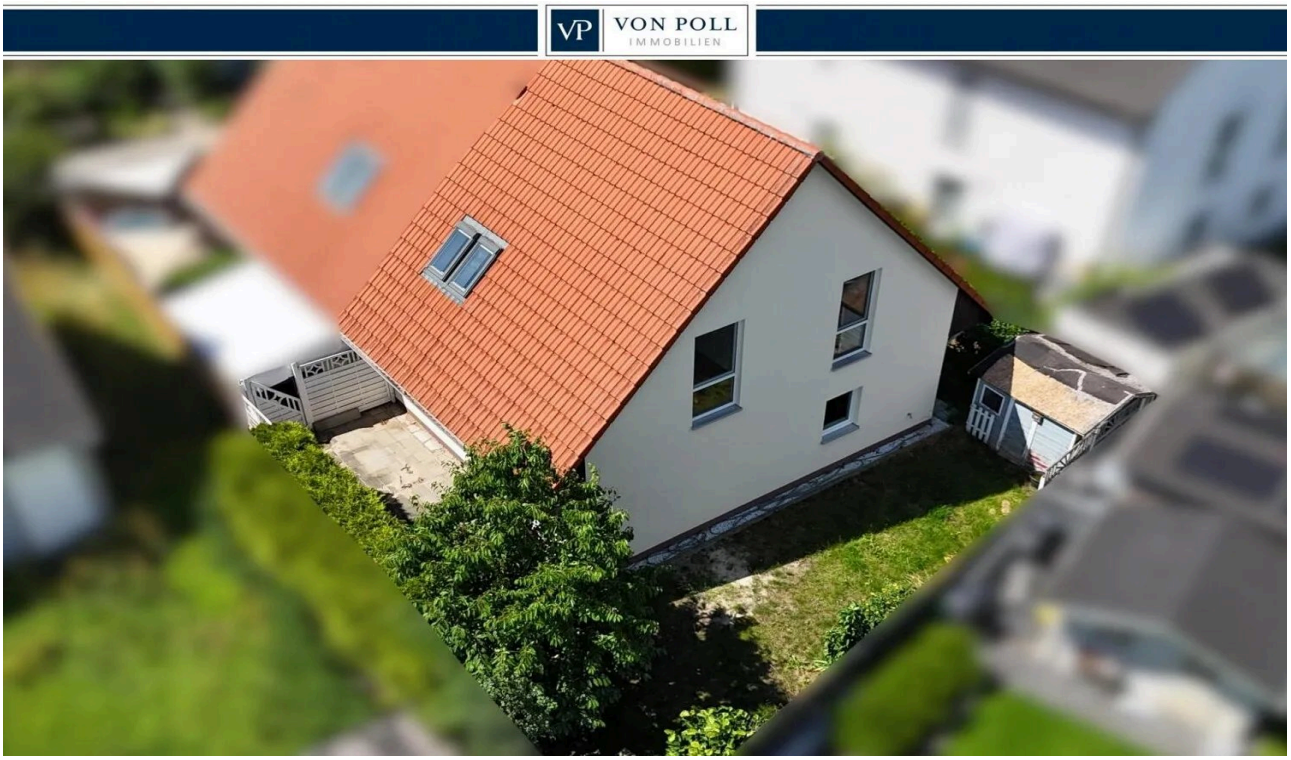
Berlin / Mahlsdorf

Platz für Groß & Klein, Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern und schönem Garten

Objektnummer: 26306005



KAUFPREIS: 473.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.76 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 177 m²

Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26306005
Wohnfläche	ca. 106.76 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2008

Kaufpreis	473.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 155 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

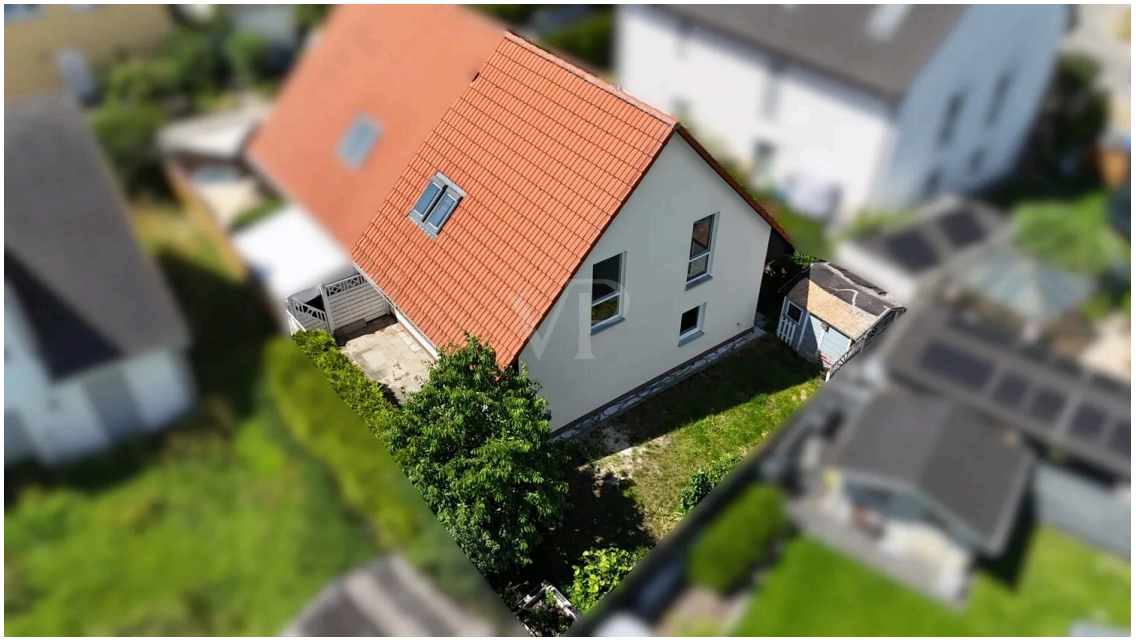
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	02.02.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	68.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

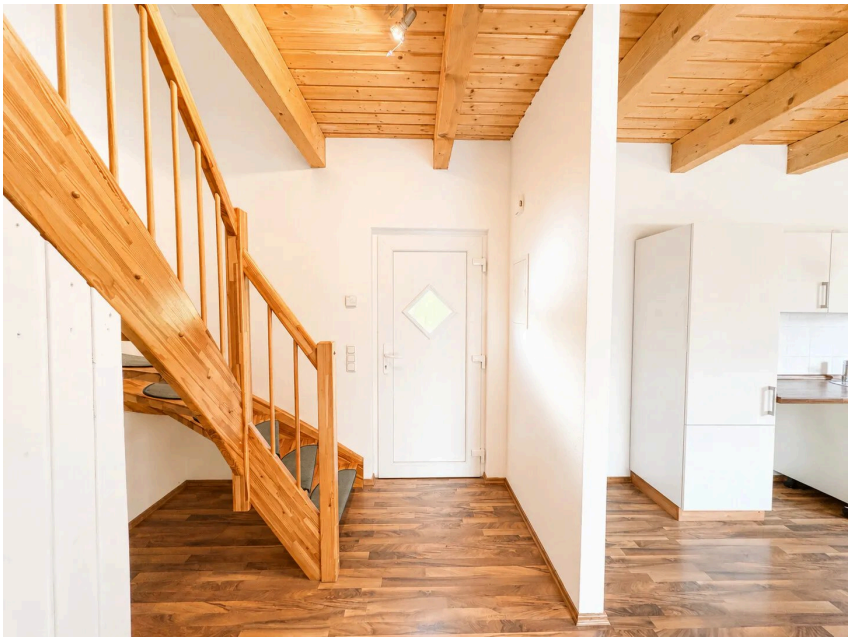




Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

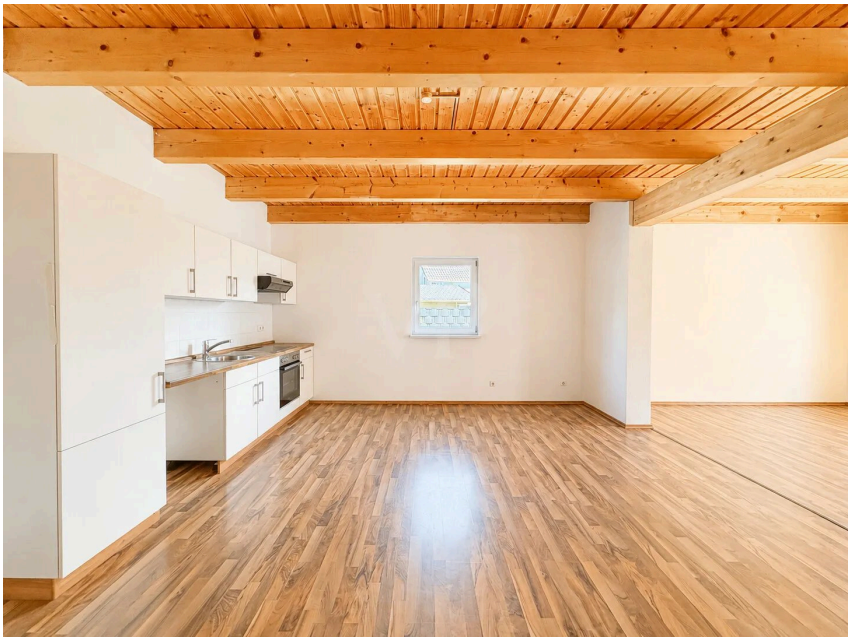




Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

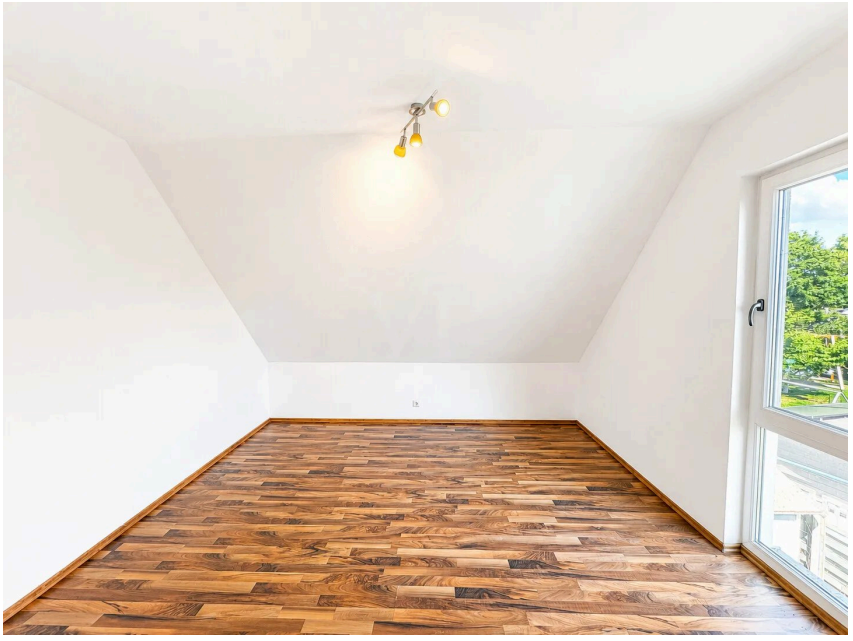




Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





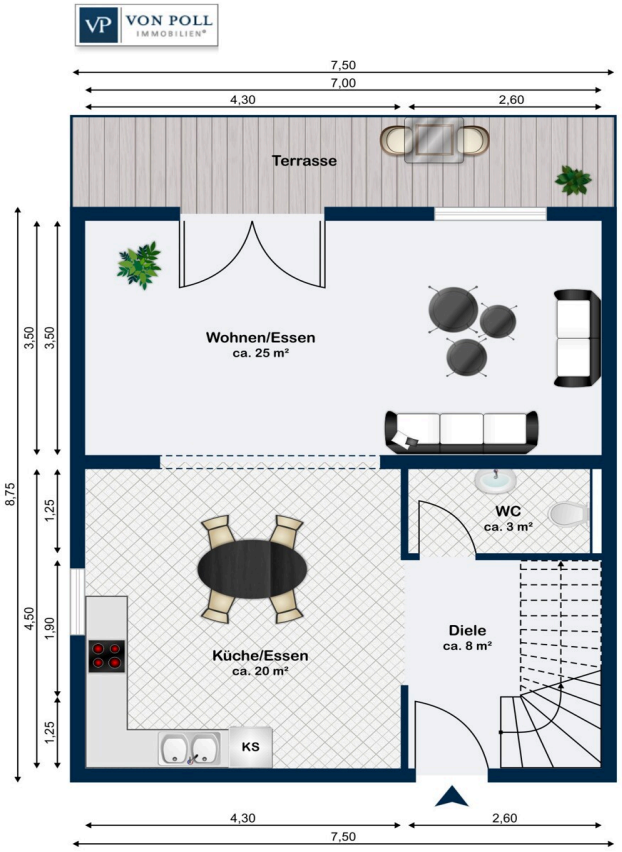
Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

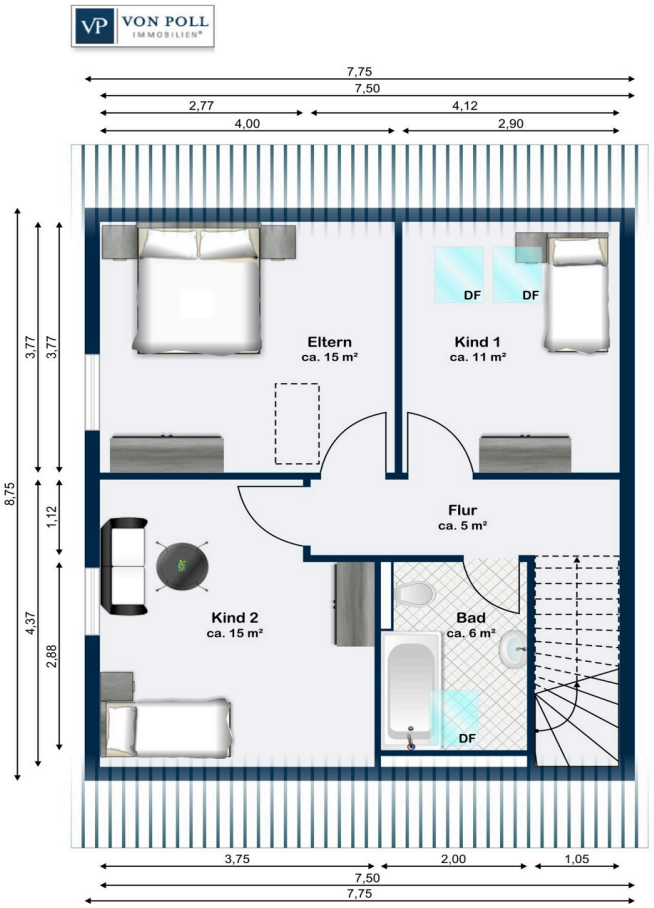
Die Immobilie

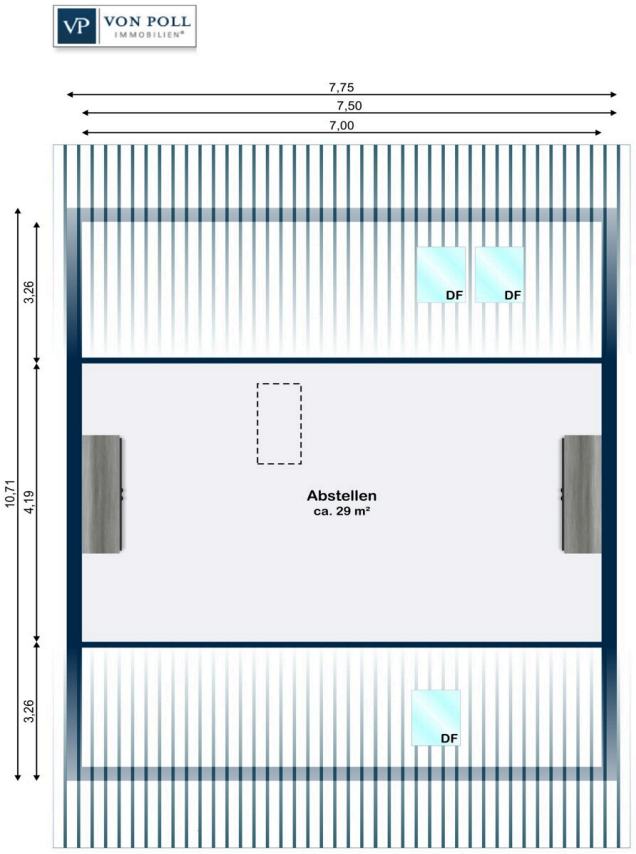


Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN®
7,75
7,50
2,77
4,12
4,00
2,90
3,77
3,77
8,75
1,12
4,37
2,88
Eltern
ca. 15 m²
Kind 1
ca. 11 m²
DF
DF
Flur
ca. 5 m²
Kind 2
ca. 15 m²
Bad
ca. 6 m²
DF
3,75
2,00
1,05
7,50
7,75



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2008 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von etwa 106,76 m² auf einem Grundstück von rund 177,70 m². Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2019 umfangreich modernisiert, wobei insbesondere die Fassade vollständig erneuert wurde. Der aktuelle Zustand des Hauses entspricht zeitgemäßen Ansprüchen und bietet potenziellen Käufern eine attraktive Kombination aus Funktionalität und zeitgemäßem Wohnkomfort.
Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, überzeugt das Haus durch die nutzungsfreundliche Raumaufteilung, die verschiedene Wohnkonzepte ermöglicht. Das Objekt verfügt über ein Badezimmer, das den Bedürfnissen des Alltags gerecht wird. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen und entspricht den Erwartungen an ein modernes Zuhause.
Besonders hervorzuheben ist die Heizungsart: Eine moderne Wärmepumpe sorgt nicht nur für Energieeffizienz, sondern trägt gleichzeitig zu einem angenehmen Raumklima bei. Zusätzlich ist das gesamte Haus mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme in allen Bereichen sorgt und ein behagliches Wohngefühl unterstützt.
Ein weiteres Plus ist die großzügige Terrasse mit einer Fläche von etwa 21 m². Hier bieten sich flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Nachmittage im Freien oder geselliges Beisammensein mit Freunden und Familie. Der angeschlossene Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Grundstück bietet darüber hinaus ein Gartenhaus bzw. einen Geräteschuppen. Diese zusätzliche Fläche schafft angenehmen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Gegenstände.
Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem fertiggestellten Haus, was Ihnen den sofortigen Einzug ermöglicht. Durch die erfolgten Modernisierungen und die solide Bausubstanz wird ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnerlebnis gewährleistet. Die Kombination aus moderner Technik, insbesondere der Wärmepumpe und der Fußbodenheizung, und der erneuerten Fassade unterstreicht den zeitgemäßen Anspruch dieses Objektes.
Das Haus bietet sowohl Paaren als auch Familien vielfältige Möglichkeiten, das eigene Wohnkonzept zu verwirklichen. Durch drei Schlafzimmer und die durchdachte Raumstruktur finden sowohl große als auch kleine Haushalte das passende Platzangebot. Der Garten und die großzügige Terrasse schaffen zudem wertvolle Freiflächen, die den Alltag bereichern.
Insgesamt handelt es sich um eine modernisierte Doppelhaushälfte, die auf solide Weise wohnliche Qualitäten mit funktionalen und energetisch durchdachten Ausstattungsmerkmalen verbindet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort vom Potenzial und den gebotenen Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

Hinweis:

Für das Doppelhaus wird derzeit die Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorbereitet. Beide Doppelhaushälften werden als Sondereigentum (vergleichbar mit Eigentumswohnungen) auf einem Grundstück gebildet. Damit werden die gemeinschaftlich genutzten Flächen (wie z.B. der HWR und die Energieversorgung) als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen. Dies bietet ihnen den Vorteil, dass Nutzung, Instandhaltung und Zugang zum HWR sowie die Verwaltung gemeinschaftlicher Kosten gesetzlich und in der Gemeinschaftsordnung verbindlich geregelt werden.

Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Ausstattung und Details

- ca 106,76 m² Wohnfläche
- ca. 177,70 m² Grundstück
- Fußbodenheizung
- Gartenhaus / Geräteschuppen
- Terrasse ca. 21 m²
- Offen gestalteter Küchenbereich.
- Wärmepumpe

Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich direkt am Stadtrand zu Berlin im Ortsteil Mahlsdorf-Nord. Nah an der Natur, in einer von Einfamilienhäusern geprägten Siedlung, kann man sich vorstellen. Die Buslinie 395 ist ca. 300 Meter entfernt und bringt Sie zur S-Bahn nach Mahlsdorf. Oder direkt zur ca. 1500 m entfernten S-Bahn Birkenstein, mit der Sie direkt ins Berliner Stadtzentrum im 10-Minuten Takt gebracht werden. Drei S-Bahn-Stationen stadteinwärts haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U5, die ebenfalls ins Stadtzentrum fährt.

Die Autobahn-Anschlussstelle ist hierbei die A10. Zum Berliner Hauptbahnhof gelangt man in ca. 40 Minuten mit dem Auto über die B158, Landsberger Allee oder optional mit dem Bus 948, der U5 und der S 5 innerhalb knapp einer Stunde. Mit den Buslinien 943, X54 und der U5 erreichen Sie in ca. 30 Minuten den "Kaufpark Eiche" mit seinen vielen beliebten Einkaufsmöglichkeiten. Der nächstgelegene Lebensmittel-Discounter ist nicht weit entfernt und bequem mit dem Bus oder mit dem Fahrrad zu erreichen.
Eine sehr gute Infrastruktur sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich überzeugen immer mehr Familien, sich hier anzusiedeln.

Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26306005 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com