Berlin Mahlsdorf

Großzügiges Zuhause mit vielseitig nutzbarem Untergeschoss und idyllischer Gartenoase

Objektnummer: 26306014



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100.98 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 650 m^2

Objektnummer: 26306014 - 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: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26306014
Wohnfläche	ca. 100.98 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Einbauküche

Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	138.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.01.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

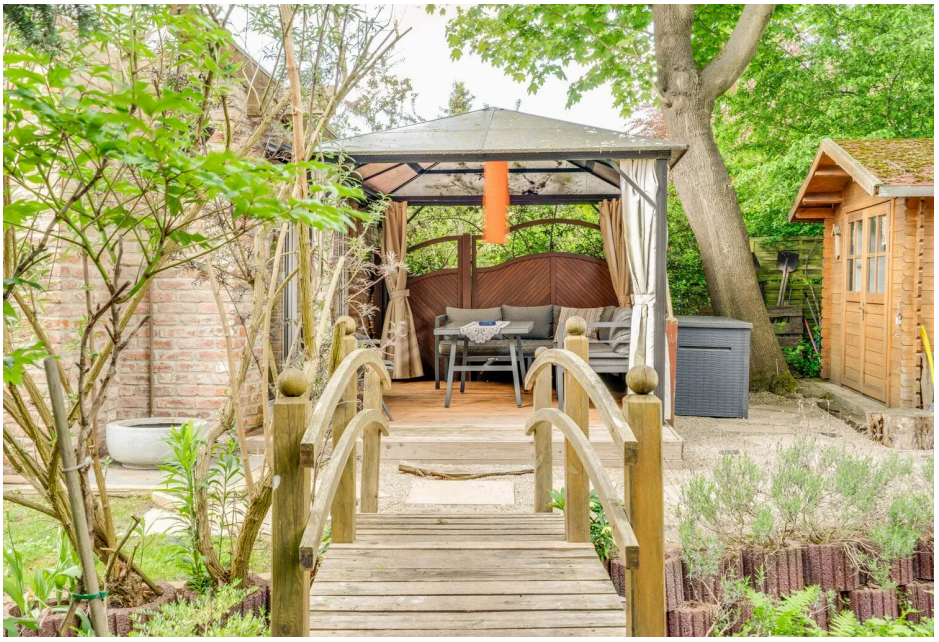
Die Immobilie





Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Die Immobilie





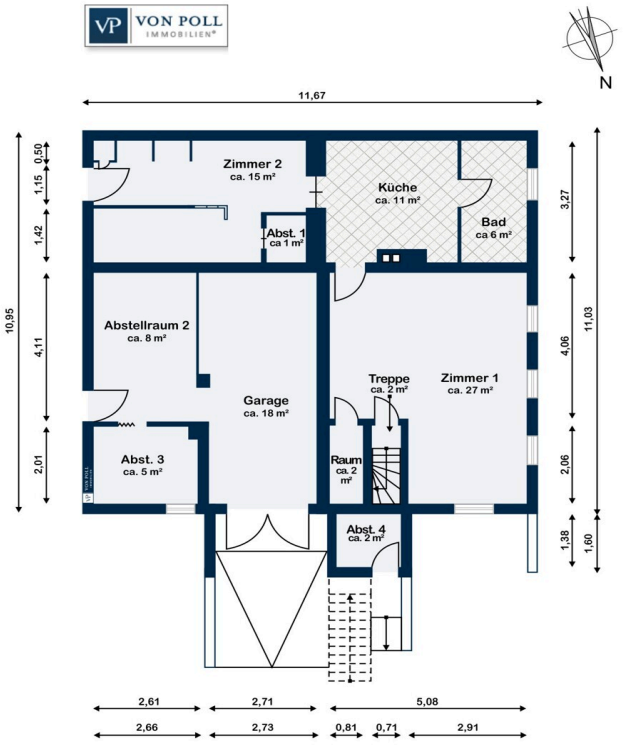
Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Die Immobilie

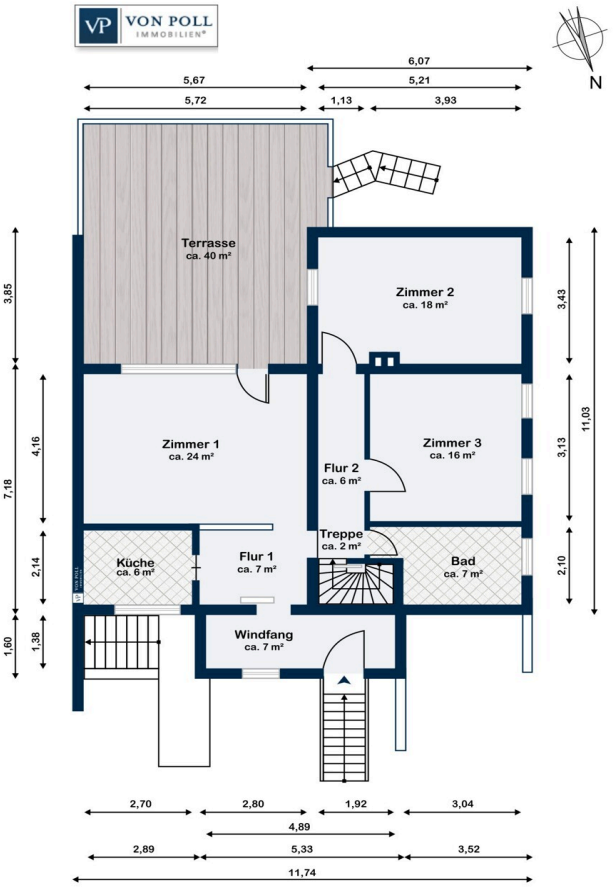


Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss

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: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Doppelhaushälfte präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 101 m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem ca. 650 m² großen Grundstück. Die solide Bauweise aus dem Jahr 1992 wurde im Laufe der Zeit durch kontinuierliche Modernisierungen ergänzt, zuletzt 2024 mit neuen Metall Platten in Ziegel Optik. Bereits 2018 erfolgten umfassende Erneuerungen der Wasserleitungen, der Elektrik sowie der Badezimmer, was den sehr gepflegten Zustand und die Wertigkeit der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Die Raumaufteilung mit insgesamt 3 Zimmern bietet ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Zwei Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung, ob als Rückzugsort, Homeoffice oder Hobbyraum. Ein modernes Badezimmer stehen zur Verfügung: ausgestattet mit Dusche und Badewanne,

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der zu Wohnzwecken ausgebaute Kellerbereich in Form einer separaten Einliegerwohnung. Diese verfügt über ein Schlaf- und Wohnzimmer, eine eigene Küche sowie ein Badezimmer und eröffnet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice oder zur teilweisen Vermietung.
Dieser Bereich wurde bei der Berechnung der Wohnfläche nicht berücksichtigt und steht somit eigenen Ideen zur Verfügung.

Durch die zusätzliche Fläche im Kellergeschoss sind insgesamt zwei vollwertigen Küchen vorhanden. Somit eignet sich das Haus sowohl für größere Familien als auch für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.

Auch der Außenbereich überzeugt mit zahlreichen Extras, die das Wohnen besonders angenehm gestalten. Das im Jahr 2018 errichtete Poolhaus lädt in den warmen Monaten zum Entspannen und Verweilen ein. Die Terrasse mit Sonnenschutz bietet ausreichend Platz für eine großzügige Outdoor-Sitzlounge und schafft ideale

Voraussetzungen für gesellige Abende oder ruhige Stunden im Freien.

Ein weiteres Highlight ist das liebevoll angelegte Grundstück, das durch einen idyllischen Graben mit zwei kleinen Brücken unterteilt wird und dem Garten einen ganz besonderen Charme verleiht. Für zusätzlichen Stauraum stehen zwei Schuppen sowie eine kleine Garage für Zweiräder oder Gartengeräte zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gewächshaus aus dem Jahr 2020, ideal für Hobbygärtner oder die eigene Versorgung mit frischen Kräutern und Gemüse.

Das Anwesen verfügt zudem über zwei Außenstellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als gepflegt und solide einzustufen und bietet neuen Eigentümern gleichzeitig die Möglichkeit, individuelle Wohnideen und Gestaltungsvorstellungen einzubringen.

Dank der regelmäßigen Modernisierungen, der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie der attraktiven Außenanlagen überzeugt diese Immobilie mit einer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und Entwicklungspotenzial. Ein wertbeständiges Zuhause mit besonderem Charme und zahlreichen Möglichkeiten, lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte mit ausgebautem Keller für Wohnzwecke
- 1x Küche + 1xKüche
- 1x Bad mit Dusche
- 1x Bad mit Dusche und Wanne
- Badezimmer Erdgeschoss und Windfang mit Fussbodenheizung
- Poolhaus aus 2018 mit Wärmepumpe für ganzjährige Nutzung
- kleine Garage
- Terrasse mit Sonnenschutz
- Outdoor Sitzlounge
- Graben mit zwei Brücken über das Grundstück
- Schuppen
- Gartenhaus mit Fussbodenheizung und Küche
- Gewächshaus von 2020
- Außendusche
- Koj Teich

Modernisierungen:

- Wasserleitungen 2018
- Elektrik 2018
- Bäder 2018
- Dach: Metall Platten in Ziegel Optik 2024
- Vorbau 2019
- Fassadendämmung (Außenwand) im Jahr 1992
- Kellerdecken- und/oder Bodenplattendämmung
- Fenster und Fenstertüren erneuert (Wärmeverglasung 3-fach Verglasung)
- Schlafzimmerfenster und Terrassentür 2016
- Badfenster 2018
- Eingang Fenster 2021
- Außentüren / Hauseingangtür erneuert 2021
- Dacheindeckung/Spenglerarbeiten (Rinne, Fallrohre, Anschlüsse) erneuert im Jahr 2024
- Abdichtung/Feuteschutz (Sockel, Kelleraußenwände, Drainage) im Jahr 2005 erneuert
- Abwasserleitungen erneuert
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder 2018
- Eletroleitungen, Stromkreise, FI/RCD, Überspannungsschutz 2005 erneuert und 2026 im Außenbereich

Objektnummer: 26306014 - 12623 Berlin Mahlsdorf

Alles zum Standort

Geografie:
Das Grundstück liegt beschaulich eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Mahlsdorf. 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 S-Bahn im Tarifgebiet AB ist zu Fuß in 15 Minuten oder mit dem Bus erreichbar. Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 15 Minuten auf der A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

Infrastruktur:
Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen.
Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es auch fußläufig. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

Freizeit / Sport / Natur:
Mahlsdorf hat viel Grün um sich herum. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten zu erreichen. Östlich von Mahlsdorf trifft man schnell auf Wälder im benachbarten Brandenburg. Auch die Nähe zum Wassergebiet in Köpenick ist attraktiv und in nur 15 Min. mit dem Auto erreichbar. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, 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 lädt zum Verweilen ein.

Wirtschaft:
Größte Arbeitgeber in und um Mahlsdorf ist die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

Objektnummer: 26306014 - 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

Objektnummer: 26306014 - 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