Berlin / Mahlsdorf

# Sonnige Gartentage im jungen Einfamilienhaus mit Familienformat

*Objektnummer: 26306029*



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162.66 m$^2$ • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 516 m$^2$

Objektnummer: 26306029 - 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: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26306029 |
| Wohnfläche | ca. 162.66 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2017 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 749.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 42.3 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 03.07.2036 | Energie-Effizienzklasse | A |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2017 |

Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

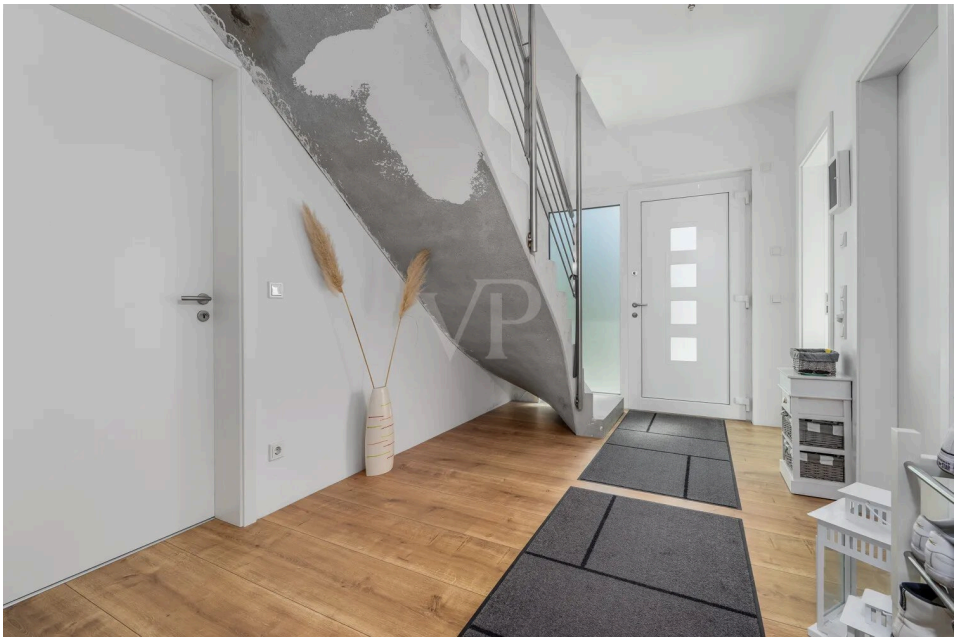
# Die Immobilie

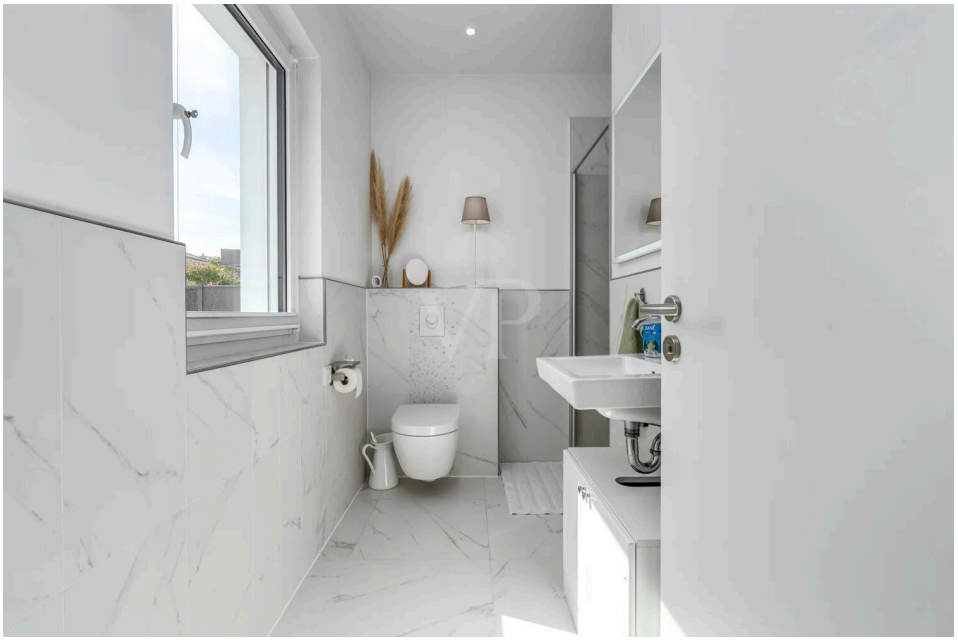




Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

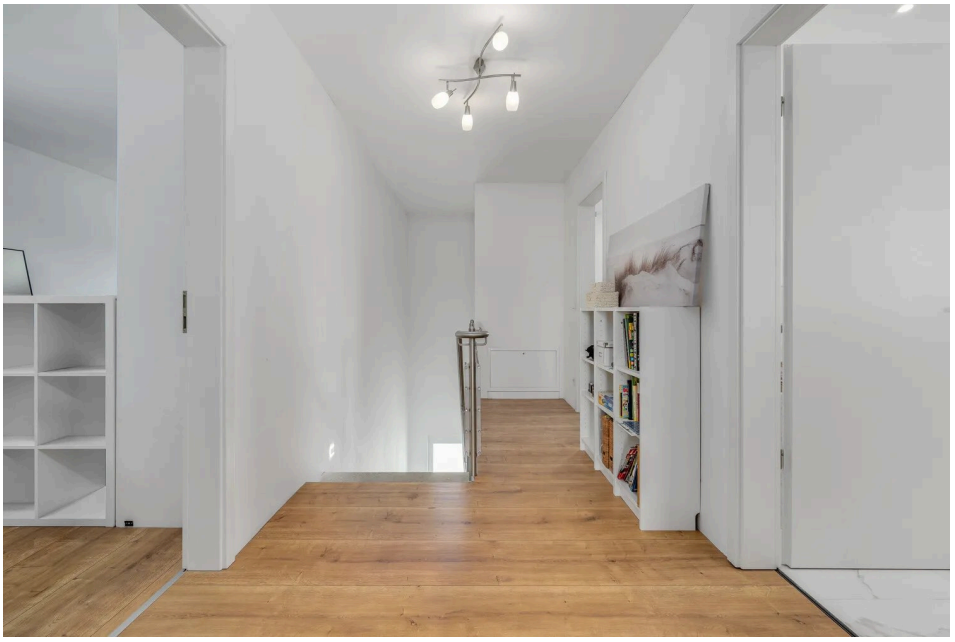
# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie

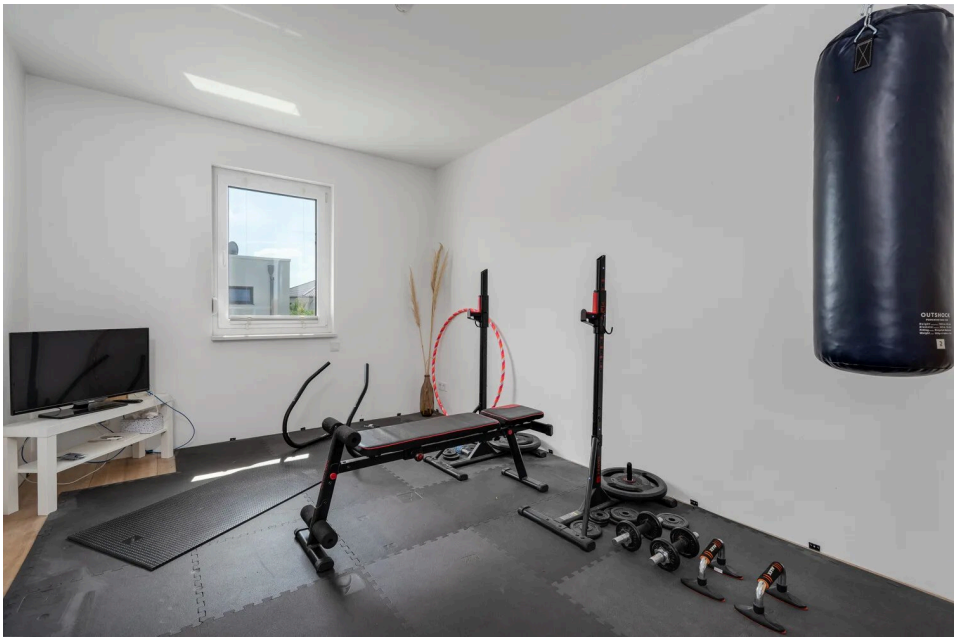




Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie

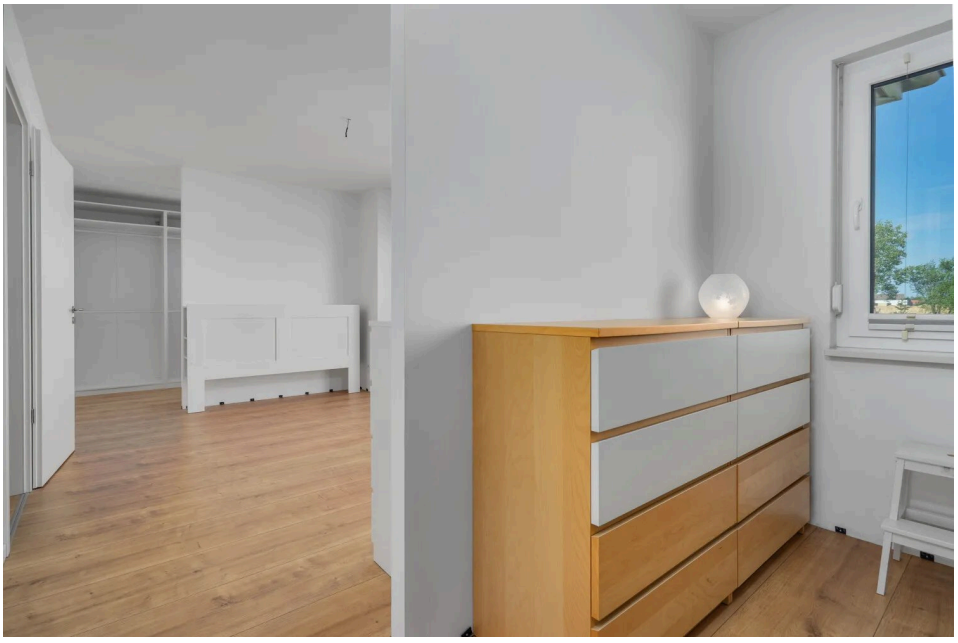




Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

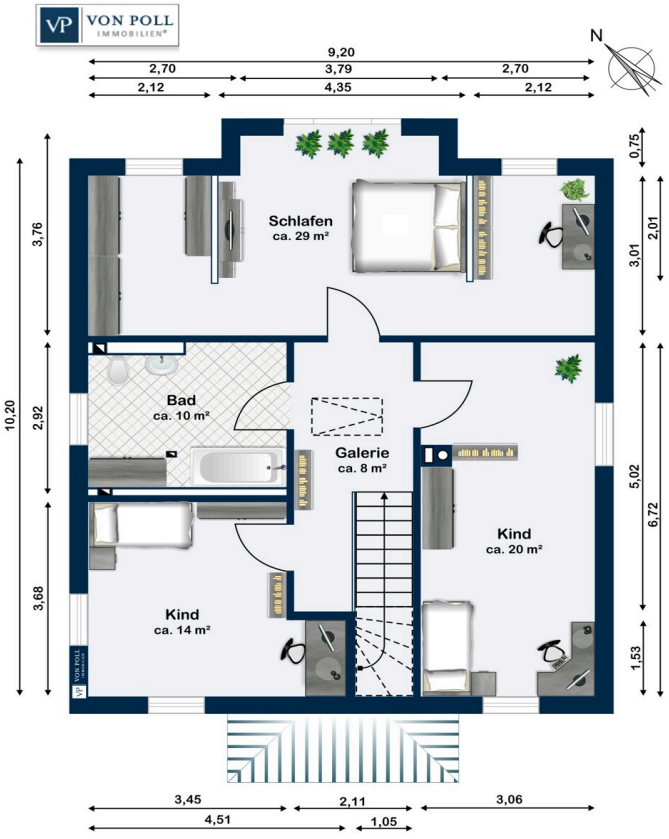
# Die Immobilie

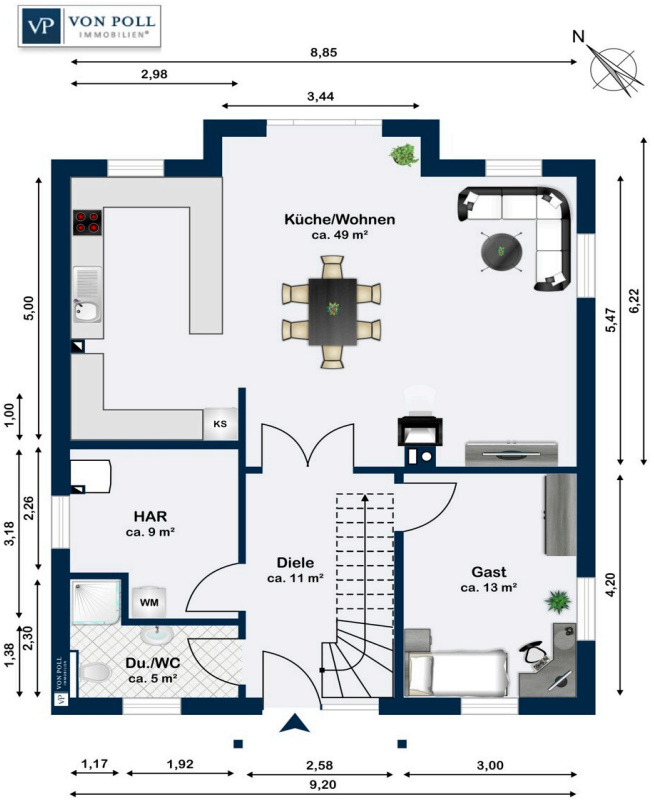


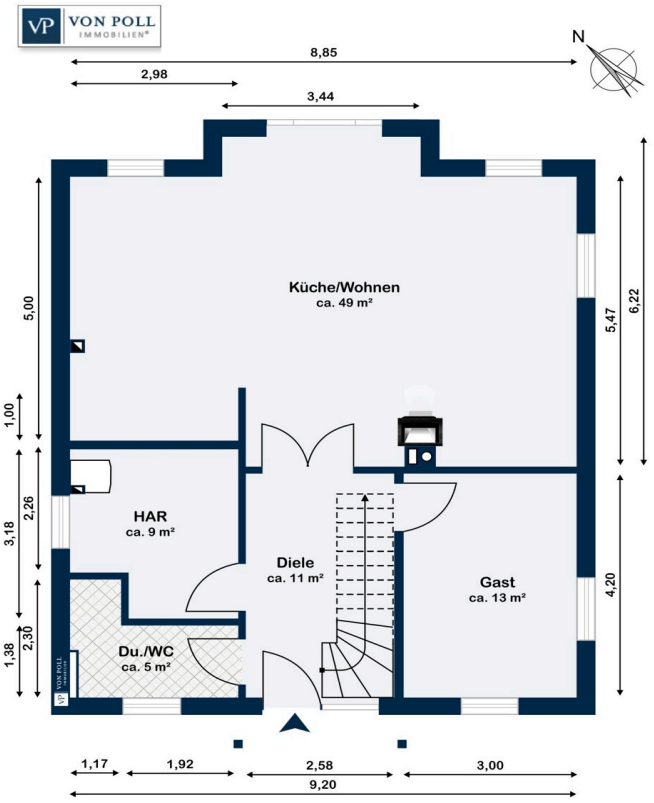


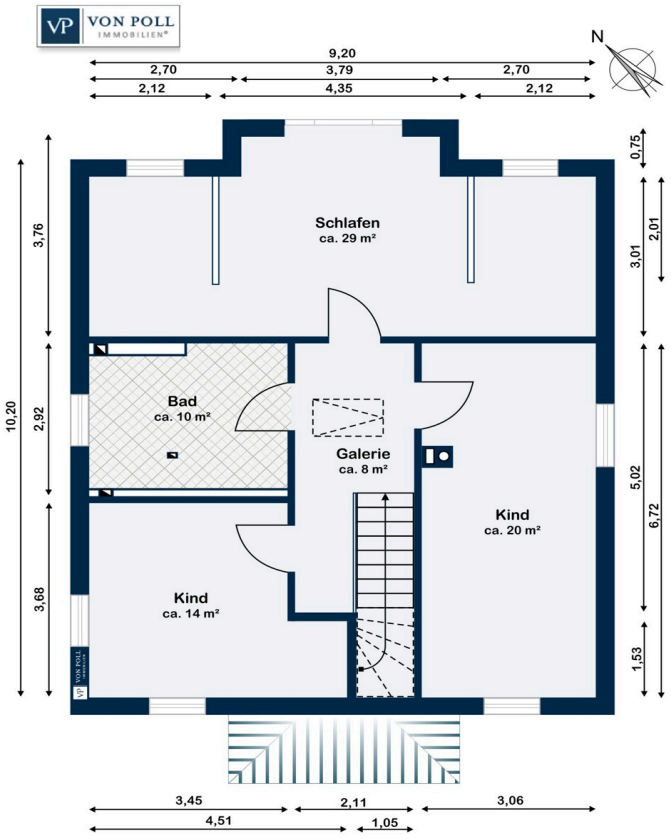
Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
N
8,85
2,98
3,44
Küche/Wohnen
ca. 49 m²
5,00
1,00
KS
3,18
2,26
HAR
ca. 9 m²
Diele
ca. 11 m²
Gast
ca. 13 m²
WM
1,38
2,30
Du./WC
ca. 5 m²
5,47
6,22
4,20
1,17
1,92
2,58
3,00
9,20


VON POLL IMMOBILIEN
N
8,85
2,98
3,44
Küche/Wohnen
ca. 49 m²
HAR
ca. 9 m²
Diele
ca. 11 m²
Gast
ca. 13 m²
Du./WC
ca. 5 m²
5,00
1,00
3,18
2,26
1,38
2,30
5,47
6,22
4,20
1,17
1,92
2,58
3,00
9,20




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: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Ein erster Eindruck

Zeitgemäße Zurückhaltung prägt dieses 2017 massiv gebaute Einfamilienhaus: klare Linien, ein neuwertiger Gesamteindruck und ein Wohngefühl, das ohne große Geste auskommt. Auf ca. 162,66 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Haus mit fünf Zimmern, das Alltag und Rückzug selbstverständlich miteinander verbindet. Die ca. 516 m² Grundstücksfläche geben dem Gebäude einen angenehmen Rahmen, mit Platz vor der Tür, einer sonnigen Terrasse und einem Gartenbereich, der offen, gepflegt und unkompliziert wirkt.

Das Herz des Hauses liegt im offenen Wohnbereich. Küche, Essen und Wohnen greifen hier ineinander, ohne ihre eigene Präsenz zu verlieren. Die Einbauküche ist bereits integriert und macht den Raum sofort nutzbar; kurze Wege, freie Blickachsen und die Nähe zum Wohnbereich geben dem Erdgeschoss eine gesellige, moderne Note. Der Kamin setzt einen ruhigen Mittelpunkt. Er bringt nicht nur Wärme in den Raum, sondern auch diese besondere Art von Atmosphäre, die ein Haus am Abend verändert: weniger Inszenierung, mehr Ankommen. Die Fußbodenheizung sorgt dabei in allen Bereichen für gleichmäßige, unaufdringliche Behaglichkeit.
Die vorhandene Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasserbereitung und entlastet dadurch die Heizungsanlage. In Kombination mit Photovoltaik, Batteriespeicher und Fußbodenheizung ergibt sich ein energetisch durchdachtes Gesamtkonzept.

Vier Schlafzimmer geben dem Haus eine klare private Seite. Sie lassen sich als klassische Schlafräume, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen, ohne dass der Wohnbereich darunter an Großzügigkeit verliert. Zwei Badezimmer begleiten den Tagesablauf entspannt und vermeiden Enge, gerade an den typischen Stoßzeiten eines belebten Hauses. Die dreifachverglasten Fenster unterstützen ein ruhiges Raumgefühl und tragen zusammen mit der Energieeffizienzklasse A zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei. Auch die technische Basis passt in die Gegenwart: Der vorhandene Glasfaseranschluss schafft die Voraussetzungen für schnelles Arbeiten, Streamen und Kommunizieren.

Nach draußen öffnet sich das Leben auf die sonnige Terrasse. Sie verlängert den Wohnbereich in die warme Jahreszeit und schafft einen geschützten Platz für Kaffee, Essen im Freien oder einen ruhigen Abend nach einem langen Tag. Der Garten ist familienfreundlich angelegt, dabei nicht überladen und bleibt gut handhabbar. Zwei Freiplätze am Haus ergänzen den praktischen Alltag mit kurzen Wegen. So entsteht ein neuwertiges Einfamilienhaus, das moderne Technik, klare Wohnabläufe und eine angenehm unaufgeregte Atmosphäre verbindet, bereit für Tage, die drinnen wie draußen ihren eigenen Rhythmus finden.

Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Ausstattung und Details

Einfamilienhaus in massiver Bauweise
Baujahr 2017
Zustand: neuwertig
5 Zimmer insgesamt
4 Schlafzimmer
2 Badezimmer
Offene Küche mit Einbauküche
Wohnbereich mit Kamin
Fußbodenheizung
Dreifachverglaste Fenster
Energieeffizienzklasse: A
Grundstücksfläche: ca. 516 m²
Sonnige Terrasse
Familienfreundlicher Gartenbereich
2 Freiplätze / Stellplätze
Photovoltaikanlage mit ca. 5,5 kWp Spitzenleistung und Batteriespeicher mit ca. 5 kWh Speicherkapazität
PV Anlage wurde im September 2024 installiert
Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasserbereitung

Objektnummer: 26306029 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Alles zum Standort

Berlin-Mahlsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine ausgewogene Infrastruktur, die Lebensqualität und Komfort harmonisch vereint. Die vorwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Wohnlage bietet eine behagliche Umgebung, die besonders für Familien mit Kindern ideal ist. Die stabile und leicht wachsende Bevölkerung mit einem Medianalter von etwa 43 Jahren zeugt von einer gefestigten Gemeinschaft, die Sicherheit und Verlässlichkeit vermittelt. Dank der guten Anbindung an das Berliner Zentrum über die S-Bahn ist ein entspanntes Pendeln gewährleistet, während die umfassend ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Gesundheitsversorgung und Einkaufsmöglichkeiten den Alltag angenehm gestaltet.

In Mahlsdorf finden Familien ein lebendiges und zugleich behütetes Wohnumfeld, das durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete zum gemeinsamen Verweilen und Spielen einlädt. Die vielfältigen Bildungsangebote sind in fußläufiger Nähe und schaffen beste Voraussetzungen für eine umfassende Förderung der Kinder. So erreichen Sie die Gemeinschaftsschule Mahlsdorf bereits in nur 4 Minuten zu Fuß, während verschiedene Kindergärten wie der Kita Grashüpfer und der Evangelische Kindergarten Mahlsdorf in einem Umkreis von etwa 5 bis 11 Minuten erreichbar sind. Auch weiterführende Schulen und das Kunsthaus Flora sind bequem in 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was die schulische Betreuung über alle Altersstufen hinweg sicherstellt. Die Nähe zur S-Bahn-Station Birkenstein, die Sie in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichen, garantiert eine schnelle und komfortable Anbindung an das Stadtzentrum.

Neben der exzellenten Bildungsinfrastruktur bietet Mahlsdorf ein vielfältiges Freizeitangebot, das Familien aktive Erholung und gemeinschaftliche Erlebnisse ermöglicht. Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu Bewegung und Spaß im Freien ein. Die nahegelegenen Parks wie der Graffplatz und der Frans-Hals-Platz bieten grüne Oasen für entspannte Spaziergänge und Familienausflüge. Für die gesundheitliche Versorgung stehen mehrere Arztpraxen, Zahnarztpraxen sowie Apotheken in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, sodass eine umfassende Betreuung jederzeit gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und Netto sind in etwa 9 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar und erleichtern die tägliche Versorgung.
Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Erholung und guter Infrastruktur macht Berlin-Mahlsdorf zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf eine lebenswerte Umgebung mit Zukunftsperspektive legen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein Zuhause voller Geborgenheit und Lebensfreude zu gestalten.

Objektnummer: 26306029 - 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: 26306029 - 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