Berlin / Mahlsdorf

Charakter trifft Möglichkeiten: Einfamilienhaus mit 5,0 Zimmern auf ca. 812 m² Grundstück

Objektnummer: 26306046



KAUFPREIS: 443.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.86 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 812 m²

Objektnummer: 26306046 - 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: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26306046
Wohnfläche	ca. 106.86 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1931
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	443.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	210 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1931

Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie

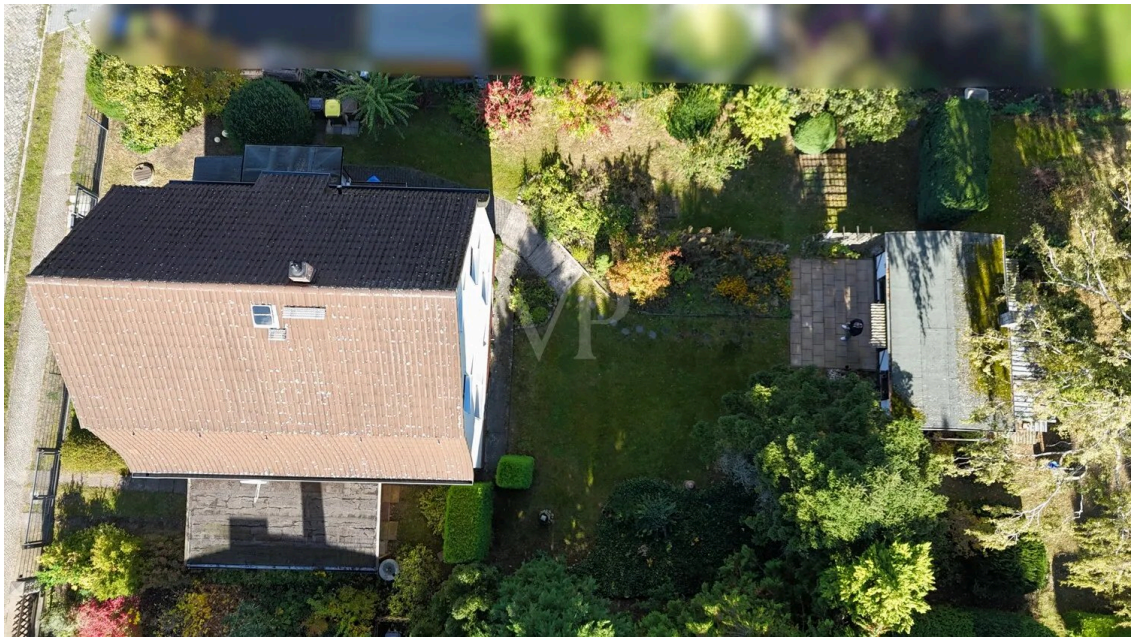




Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





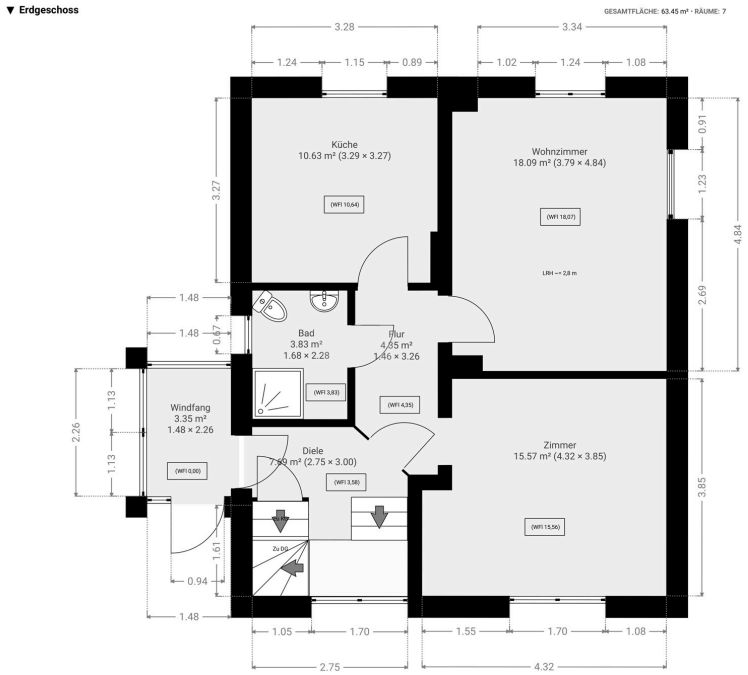
Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

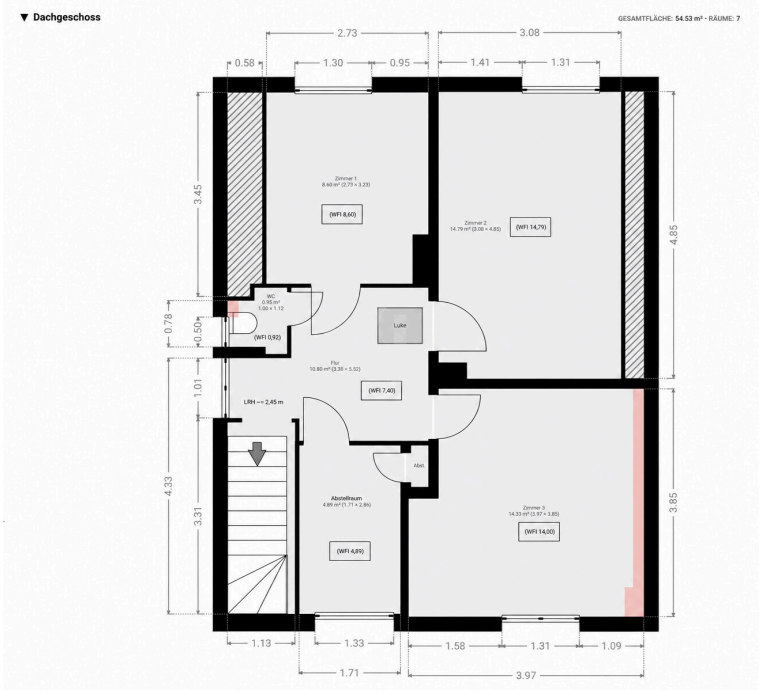
Die Immobilie



Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

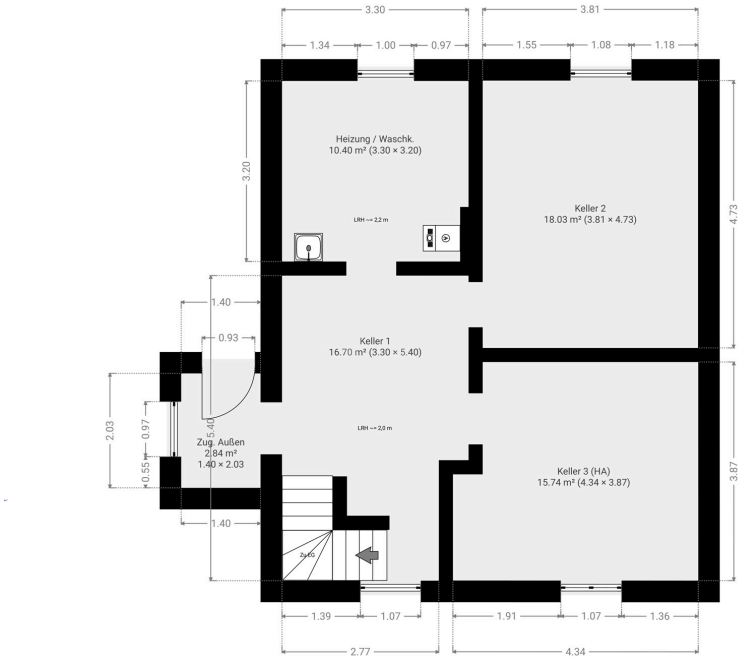
Grundrisse





▼ Kellergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 63.68 m² · RÄUME: 5



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: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1931 bewahrt den Charakter seiner Bauzeit und bietet zugleich Raum für neue Ideen. Das ca. 812 m² große Grundstück, die massive Bauweise und der mineralische Edelputz verleihen dem Haus ein eigenständiges Erscheinungsbild.

Über den Windfang gelangen Sie in die Diele und weiter in den Flur. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche und dem Wohnzimmer ein weiteres Zimmer sowie das Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Damit bietet diese Etage zwei vollwertige Zimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über drei weitere vollwertige Zimmer und ein separates WC. Ergänzt wird die Etage durch einen unbeheizten Raum mit ca. 4,89 m², der sich gut als Abstellraum eignet. Insgesamt verfügt das Haus über fünf vollwertige Zimmer.

Die Dachschrägen prägen den Charakter des Obergeschosses. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 107 m². Details wie die massiven Stolte-Zementdielen und die solide Kappendecke über dem Keller unterstreichen die Bauweise des Hauses.

Im Kellergeschoss befinden sich drei Kellerräume sowie ein kombinierter Heizungs- und Waschraum mit Waschmaschinenanschluss. Ein Außenzugang ergänzt die Nutzfläche. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2017, die Entwässerungsleitungen wurden 2006 erneuert. An der Fassade wurden 1996 der Außenputz samt Armierungsgewebe und Gewebeeckschienen an den Fensterlaibungen erneuert.

Das Haus bietet eine solide Grundlage für Käufer, die eine Immobilie mit Geschichte nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Ausstattung und Details

1. Gebäudetechnik & Energie
Heizung & Warmwasser: Zentrale Erdgas-Heizungsanlage mit einem Wärmeerzeuger aus dem Baujahr 2017
Entwässerungsanlage: Erneuerter Grundstücks- und Kelleranschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung 2006
2. Sanitär- & Badausstattung
Erdgeschoss: Hauptbadezimmer ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
Dachgeschoss: Separates WC
Kellergeschoss: Ein kombinierter Heizungs- und Waschküchenraum mit Waschmaschinenanschluss
3. Fassade & Gebäudehülle
Außenputz: Mineralischer Edelputz mit vollflächig eingebettetem Armierungsgewebe und Gewebeeckschienen an den Fensterlaibungen (Fassadensanierung 1996)
Bauweise / Decken: Massivbauweise mit Stolte-Zementdielen bzw. Kappen über dem Kellergeschoss
4. Flächen & Raumaufteilung
Erdgeschoss (ca. 56,0 m² Wohnfl.): Windfang, Diele, Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer
Dachgeschoss (ca. 50,8 m² Wohnfl.): Flur, separates WC, 3 Zimmer und ein Abstellraum
Kellergeschoss (ca. 63,7 m² Nutzfl.): 5 Räume (Keller 1, Keller 2, Keller 3/Hausanschlussraum, Heizung/Waschküche und Außenzugang)

Objektnummer: 26306046 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Alles zum Standort

Mahlsdorf präsentiert sich als gewachsener, familienfreundlicher Wohnstandort im Berliner Osten, der mit ruhigem Umfeld, solider Infrastruktur und einem angenehm ausgewogenen Preisniveau überzeugt. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge suburbanen Wohnens mit der Nähe zur Hauptstadt und schafft damit ein Umfeld, das langfristige Wohnqualität, gute Erreichbarkeit und verlässliche Nachfrage harmonisch zusammenführt. Gerade für Familien entsteht hier ein Standort, der Alltag und Zukunftsperspektive gleichermaßen angenehm unterstützt.

Der Charakter des Viertels ist geprägt von viel Grün, einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern und einer spürbar entspannten Wohnatmosphäre. Mahlsdorf steht für Privatsphäre, gewachsene Nachbarschaften und ein Umfeld, in dem sich ein ruhiger Lebensrhythmus mit guter Anbindung verbinden lässt. Die Nähe zu S-Bahn, Tram und Bus unterstreicht die Alltagstauglichkeit und macht den Standort besonders attraktiv für Familien, die Wert auf kurze Wege und eine verlässliche Verbindung in die Stadt legen.

Im direkten Umfeld ergänzen zahlreiche Einrichtungen den hohen Wohnkomfort auf sehr angenehme Weise. Für die Bildung sind mehrere Schulen und Kindertagesstätten bequem erreichbar, darunter die 36. Grundschule in etwa 7 Minuten zu Fuß, die Konrad-Wachsmann-Oberschule in rund 9 Minuten sowie die Gebrüder-Grimm-Grundschule in etwa 9 bis 10 Minuten. Auch Kindergärten wie die Kita Schatztruhe, der Kindergarten „Naseweis“ und die Kita „Zum Hasenhügel“ liegen mit 11 bis 13 Minuten Fußweg komfortabel nah. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut: Die Bushaltestelle An den Siedlergärten ist in etwa 1 Minute zu Fuß erreichbar, Hönower Straße/Riesaer Straße in rund 5 Minuten, die Tramhaltestelle Riesaer Straße in etwa 7 Minuten sowie der S- und U-Bahnhof Hönow in rund 13 Minuten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Netto und EDEKA in etwa 9 bis 10 Minuten zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch eine gute medizinische Versorgung mit Hausarztpraxis, Zahnarztpraxen und Apotheken in rund 7 bis 11 Minuten sowie durch attraktive Freizeitangebote mit Parks, Spielplätzen und Sportmöglichkeiten in etwa 6 bis 9 Minuten. Auch gastronomisch zeigt sich das Quartier angenehm vielseitig, mit Restaurants, Cafés und Eiscafés in kurzer Distanz.

Mahlsdorf bietet Familien damit ein verlässliches, gut angebundenes und alltagsnahes Wohnumfeld, das Geborgenheit, kurze Wege und eine nachhaltige Wohnqualität in überzeugender Weise vereint.

Objektnummer: 26306046 - 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: 26306046 - 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