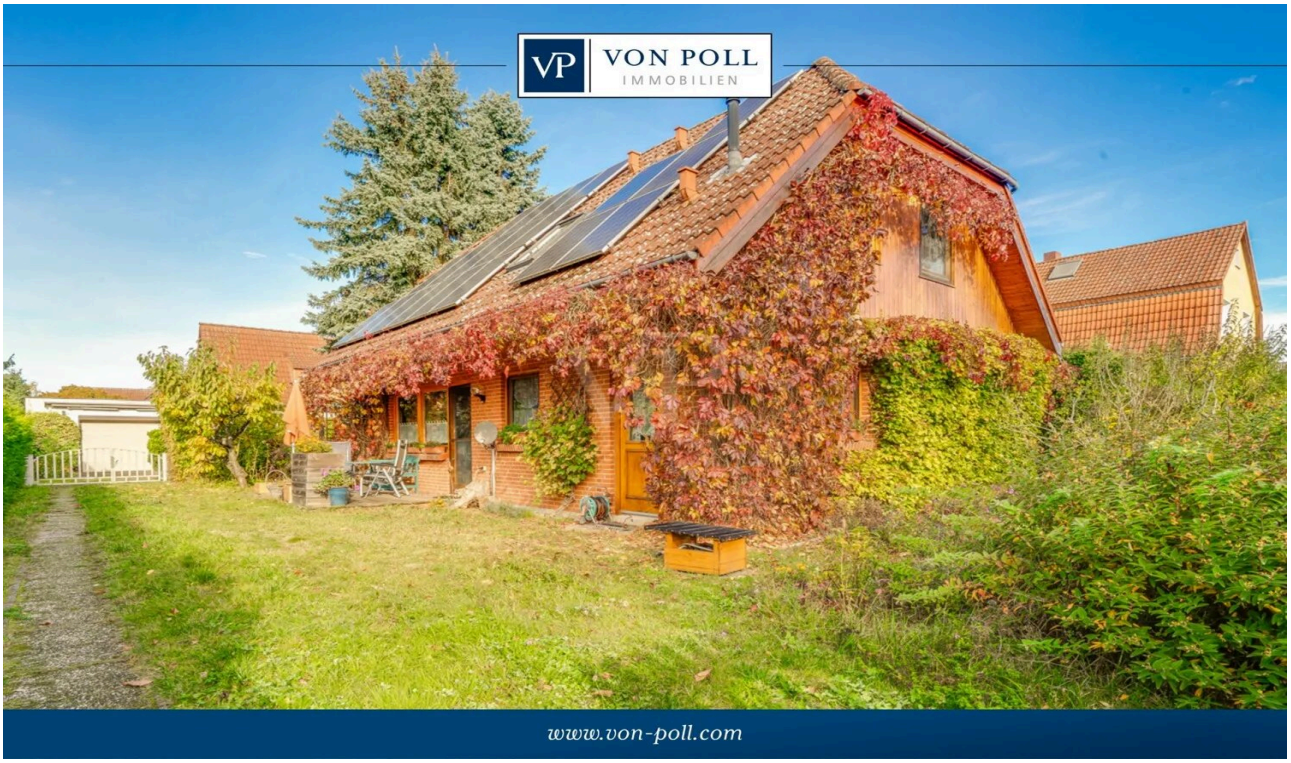
Berlin / Mahlsdorf

Einfamilienhaus mit Garten, Garage und vielseitigen Möglichkeiten in Berlin-Mahlsdorf

Objektnummer: 26306048



KAUFPREIS: 432.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101.47 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 450 m²

Objektnummer: 26306048 - 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: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26306048
Wohnfläche	ca. 101.47 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	432.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

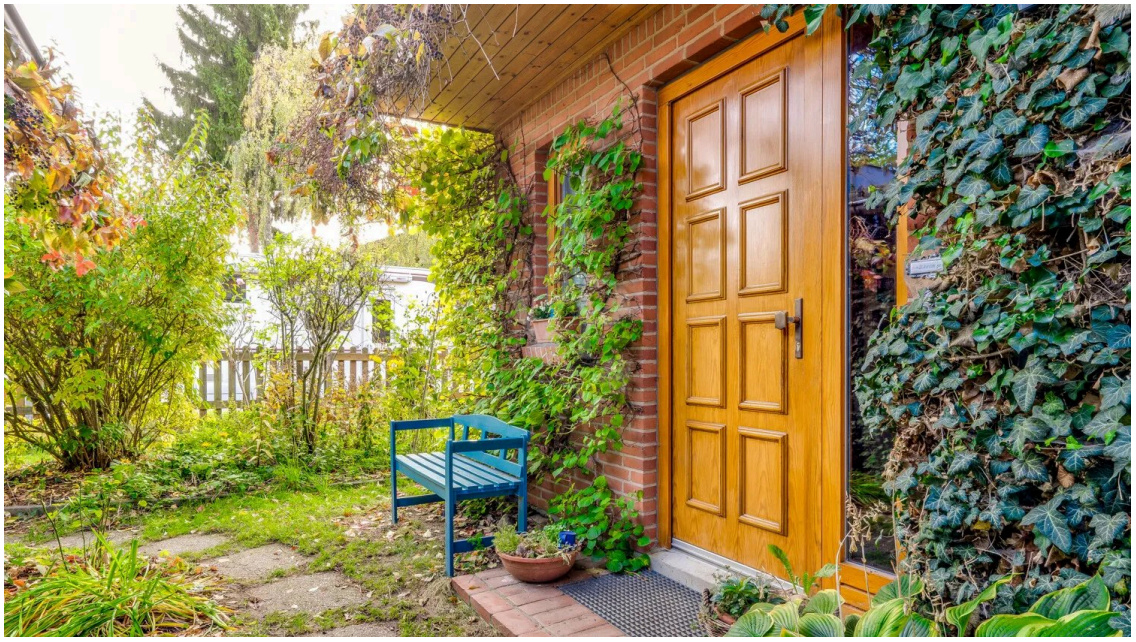
Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Grundrisse

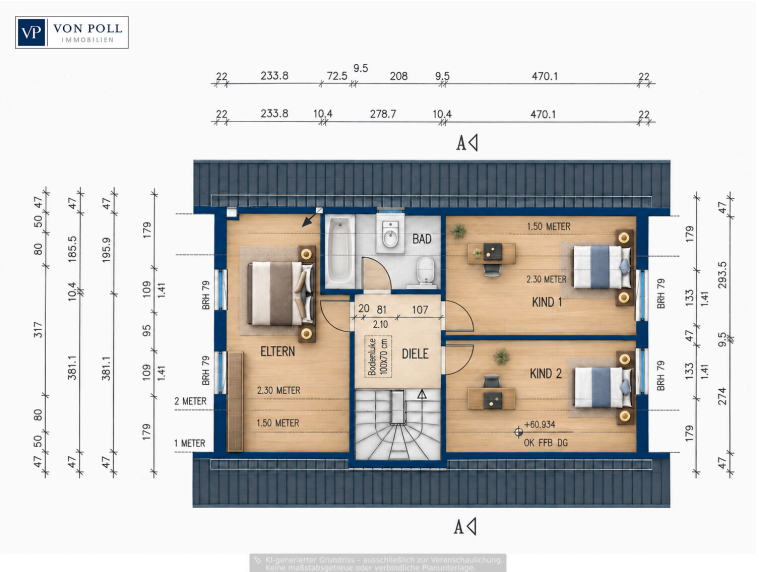
Erdgeschoss



Dachgeschoss



VON POLL IMMOBILIEN





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: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld von Berlin-Mahlsdorf und verbindet eine gemütliche Wohnatmosphäre mit einem schönen Garten und Platz für die ganze Familie. Auf rund 101 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer über zwei Etagen. Das ca. 450 m² große Grundstück bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und eröffnen den Blick in den Garten. Der Parkettboden, die Holzdecken und der Lehmputz verleihen dem Raum einen warmen, individuellen Charakter. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und für einen kleinen Essbereich. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum ergänzen diese Etage.

Über die offene Holztreppe gelangt man ins Dachgeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, die sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, sowie das Badezimmer. Die sichtbaren Holzelemente und Dachschrägen sorgen auch auf dieser Etage für eine gemütliche Atmosphäre. Das Badezimmer wurde 2023 mit neuen Fliesen und einer Badewanne mit Tür modernisiert.

Auch in den vergangenen Jahren wurden verschiedene Arbeiten am Haus durchgeführt. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung einzelner Bodenbeläge, die Modernisierung der Sanitärbereiche sowie Verbesserungen an der Haustechnik. Gleichzeitig bietet die Immobilie Möglichkeiten, weitere Renovierungen nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Der Garten mit seiner Terrasse lädt dazu ein, die warmen Monate im Freien zu verbringen. Ob gemeinsames Essen, entspannte Stunden oder Platz zum Spielen, hier lässt sich der Außenbereich vielseitig nutzen. Eine Garage mit separatem Stromanschluss sowie eine Solaranlage auf dem Hausdach ergänzen die Ausstattung. Besonders praktisch für Gartenliebhaber sind die beiden Regenwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von insgesamt rund 12.300 Litern, die eine ressourcenschonende Gartenbewässerung ermöglichen.

Ein Zuhause mit individuellem Charakter, einem durchdachten Raumangebot und der Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen.

Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Ausstattung und Details

Haustechnik, Außenbereich & Garage
1998: Einbau eines Regenwassertanks mit 1.800 Litern Fassungsvermögen
2012: Installation einer Solaranlage und Erneuerung des Elektroverteilerkastens
2014: Anschluss an das öffentliche Abwassernetz und Umnutzung der ehemaligen Abwassergrube zu einem Regenwasserspeicher mit ca. 10.500 Litern Fassungsvermögen
2019: Sanierung und Begrünung des Garagendachs
2020: Zusätzlicher Stromanschluss zur Garage mit eigenem Verteilerkasten und Kraftstromsteckdose
Bäder & Sanitäranlagen
2012: Modernisierung des Gäste-WCs mit neuem Waschbecken
2017: Erneuerung des Dachfensters im Badezimmer
2020: Einbau eines neuen Waschtischs mit Beleuchtung
2023: Modernisierung des Badezimmers mit neuen Fliesen und einer Badewanne mit Tür
Innenausbau & Wohnräume
Wohnzimmer: Lehmputz und Malerarbeiten (2002/2016), neuer Parkettboden (2024)
Küche: Malerarbeiten und Erneuerung des Laminatbodens (2006/2023)
Schlafzimmer: Einbauschrank (2008), Malerarbeiten und neuer Laminatboden (2024)
Flur im Obergeschoss: Malerarbeiten und Laminatboden (2017/2024)
Wegerechte & Dienstbarkeiten
Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft ein 3 Meter breiter Streifen, auf dem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des dahinterliegenden Grundstücks eingetragen ist

Objektnummer: 26306048 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

Alles zum Standort

Mahlsdorf verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Berliner Wohnstandorts mit einem angenehm ruhigen, suburbanen Charakter. Der Stadtteil steht für mehr Raum, viel Grün und ein Umfeld, das besonders von Familien und langfristig orientierten Eigennutzern geschätzt wird. Gleichzeitig überzeugt die Lage mit einer soliden Infrastruktur und einer guten Anbindung an den Berliner Osten, wodurch sich ein alltagstaugliches und zugleich wertbeständiges Wohnumfeld ergibt.

Im direkten Umfeld zeigt sich Mahlsdorf als familienfreundlicher Standort mit einem harmonischen, gepflegten Erscheinungsbild und einer spürbar entspannten Wohnatmosphäre. Die Kombination aus ruhigen Straßen, grünen Rückzugsorten und einer gewachsenen Nachbarschaft schafft ein Umfeld, in dem sich Alltag und Freizeit angenehm verbinden lassen. Gerade für Familien ist die Lage attraktiv, weil sie Geborgenheit, kurze Wege und ein verlässliches Umfeld miteinander vereint.

Auch die Nahversorgung und das Bildungsangebot sind überzeugend aufgestellt. Die Kita Grashüpfer liegt nur etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt, die Mahlsdorfer Grundschule und die Gemeinschaftsschule Mahlsdorf erreichen Sie jeweils in rund 6 Minuten zu Fuß. Ergänzend sorgen weitere Kindergärten und Schulen im näheren Umfeld für eine gute Auswahl an Betreuungs- und Bildungsangeboten. Für den täglichen Bedarf stehen Netto in etwa 10 Minuten, Rewe in rund 14 Minuten und EDEKA in etwa 17 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Im Bereich Gesundheit ergänzen Hausarztpraxis Hönow und Dr. Fehrend in jeweils etwa 15 Minuten zu Fuß sowie mehrere Apotheken und Zahnarztpraxen das komfortable Umfeld. Für Freizeit und Erholung bieten sich der nahe Spielplatz in rund 4 Minuten, Graffplatz und weitere Grün- und Sportflächen in wenigen Gehminuten an. Auch die Anbindung ist angenehm vielseitig: Die Bushaltestellen Lemkestraße/Kieler Straße in etwa 3 Minuten, Lemkestraße/Lübecker Straße in rund 6 Minuten und Lemkestraße/Greifswalder Straße in etwa 9 Minuten zu Fuß sowie der Bahnhof Birkenstein in rund 14 Minuten zu Fuß und die Tramhaltestelle Riesaer Straße in etwa 15 Minuten zu Fuß sichern eine gute Erreichbarkeit im Alltag.

Mahlsdorf ist damit ein Standort, der Familien ein ruhiges, gut angebundenes und nachhaltig attraktives Wohnumfeld bietet.

Objektnummer: 26306048 - 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: 26306048 - 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