Berlin / Mahlsdorf

# Einfamilienhaus mit großem Garten, Terrasse und moderner Gasheizung

*Objektnummer: 26306049*




KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 736 m²

Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf


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

Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26306049 |
| Wohnfläche | ca. 100 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1936 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 469.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 13.11.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 157.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1936 |

Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Grundrisse









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: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus wurde 1936 auf einem großzügigen Grundstück von etwa 736 Quadratmetern errichtet und bietet eine Wohnfläche von rund 100 Quadratmetern. Die Immobilie umfasst drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Ein Balkon beziehungsweise eine Terrasse steht zur Verfügung und erweitert den Wohnraum ins Freie. Das Haus befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, wodurch sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung eröffnen.

Die Raumaufteilung gliedert sich in ein einladendes Wohnzimmer, in dem 1996/1997 ein Parkettboden verlegt wurde, sowie zwei Schlafzimmer, die Rückzugsorte für Bewohner bieten. Die Einbauküche stammt aus dem Jahr 1993 und wurde 2023 mit neuen Elektrogeräten ausgestattet. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Die Modernisierungen der vergangenen Jahrzehnte umfassen unter anderem die Erneuerung der Wasserleitungen 1984, die behördlich genehmigte Erweiterung des Eingangsbereichs 1986 und die Modernisierung der Veranda zwischen 2000 und 2003.

Im Jahr 1998 wurde das Dach neu eingedeckt und zusätzlich gedämmt. Die Fenster sind seit 2001 zweifach verglast, was zur Energieeffizienz beiträgt. Die Elektrik wurde 2000 umfassend erneuert, inklusive Installation eines Elektrokastens mit FI-Schutzschalter und einer Alarmanlage. Eine Sauna im Keller, eingebaut 2006/2007, bietet Entspannungsmöglichkeiten im eigenen Haus. 2011 wurde die Terrasse neu gebaut und unterkellert, wodurch zwei zusätzliche Kellerräume geschaffen wurden. Außerdem erfolgte in diesem Jahr die Ausblasung des Hohlraummauerwerks zur zusätzlichen Dämmung.

Eine neue Gaszentralheizung, installiert im Jahr 2023, sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wobei die verschiedenen Modernisierungen in den vergangenen Jahren den technischen Standard in vielen Bereichen verbessert haben. Die Immobilie bietet mit ihrer Substanz und ihrem Grundstück viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung.

Das Haus vereint historischen Charme und zahlreiche Modernisierungen der letzten Jahrzehnte. Mit seinen Außenbereichen und der soliden Grundstruktur bildet es eine gute Basis für zukünftige Entwicklungen.

Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Ausstattung und Details

1984: Erneuerung der Wasserleitungen
1986: Behördliche Genehmigung des Eingangsanbaus
1993: Einbau der Einbauküche
1996/1997: Verlegung des Parkettbodens im Wohnzimmer
1998: Erneuerung der Dacheindeckung und Dämmung des Daches
1999/2000: Modernisierung des Eingangsanbaus
2000: Erneuerung der Elektroleitungen sowie Installation eines Elektrokastens mit FI-Schutzschalter und einer Alarmanlage
2000–2003: Modernisierung der Veranda
2001: Einbau zweifach verglaster Fenster
2006/2007: Einbau der Sauna im Keller
2009: Neubau der Terrasse mit Unterkellerung und zwei zusätzlichen Kellerräumen; außerdem wurde das zweischalige Außenmauerwerk nachträglich mit einer Einblasdämmung versehen
2023: Installation einer neuen Gasheizung und Erneuerung der Elektrogeräte in der Küche

Objektnummer: 26306049 - 12623 Berlin / Mahlsdorf

# Alles zum Standort

Mahlsdorf präsentiert sich als ruhiger, familienorientierter Berliner Wohnstandort mit gewachsenem Charakter, viel Grün und einer angenehm suburbanen Atmosphäre. Die gute Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz, die solide Infrastruktur und die stabile Nachfrage machen den Stadtteil zu einer Adresse, die besonders für Familien mit Blick auf Alltagstauglichkeit, Beständigkeit und langfristige Perspektiven überzeugt.

Im direkten Umfeld zeigt sich Mahlsdorf von seiner besonders lebensnahen Seite: Der Stadtteil verbindet ein entspanntes Wohnumfeld mit einer gewachsenen Nachbarschaft und kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Gerade für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Verlässlichkeit, Ruhe und eine angenehme Balance zwischen Stadtnähe und Rückzug bietet.

Für den Familienalltag ist die Lage hervorragend aufgestellt. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich bereits in rund 8 bis 11 Minuten zu Fuß, darunter die Kita Jahreskreis, Kindertagespflege Hinzmann und die Kita „Seespatzen“. Auch die BEST-Sabel-Grundschule ist in etwa 12 Minuten erreichbar, die Friedrich-Schiller-Grundschule in rund 13 Minuten und die Konrad-Wachsmann-Oberschule in etwa 14 Minuten. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weitere Schulen und Hochschulen im erweiterten Umfeld, was den Standort auch für die kommenden Jahre attraktiv macht. Im Bereich Gesundheit stehen mit Dr. Fehrend in etwa 5 Minuten, Orthopädie Dr. Ralf Schröder und Dr. Angela Petzold jeweils in rund 7 Minuten sowie der gesundleben Apotheke Mahlsdorf in etwa 10 Minuten wichtige Anlaufstellen bequem zur Verfügung. Für den täglichen Einkauf sind Lidl in rund 10 Minuten, Rewe in etwa 12 Minuten und Norma in rund 15 Minuten erreichbar. Auch die Nahmobilität ist angenehm: Die Bushaltestellen Karlshafener Straße und Linderhofstraße liegen nur etwa 3 bis 4 Minuten entfernt, der Bahnhof Mahlsdorf sowie Berlin-Mahlsdorf sind in rund 12 Minuten zu Fuß erreichbar, und die Tramhaltestelle S Mahlsdorf liegt in etwa 13 Minuten Entfernung. Für Freizeit und Erholung sorgen der Ludwig-Turek-Platz in rund 5 Minuten, mehrere Parks in 6 bis 7 Minuten sowie Spielplätze in unmittelbarer Nähe; zudem bieten Sportangebote wie der BSV Eintracht Mahlsdorf e.V. in etwa 11 Minuten zusätzliche Möglichkeiten für aktive Familienzeit. Auch gastronomisch ist das Umfeld angenehm ergänzt, etwa durch das Steakhaus in rund 5 Minuten und das Eiscafé Flavio Gustibus in etwa 8 Minuten.

Insgesamt bietet Mahlsdorf damit ein ruhiges, gut angebundenes und familienfreundliches Wohnumfeld, das im Alltag überzeugt und zugleich eine verlässliche Perspektive für die Zukunft eröffnet.

Objektnummer: 26306049 - 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