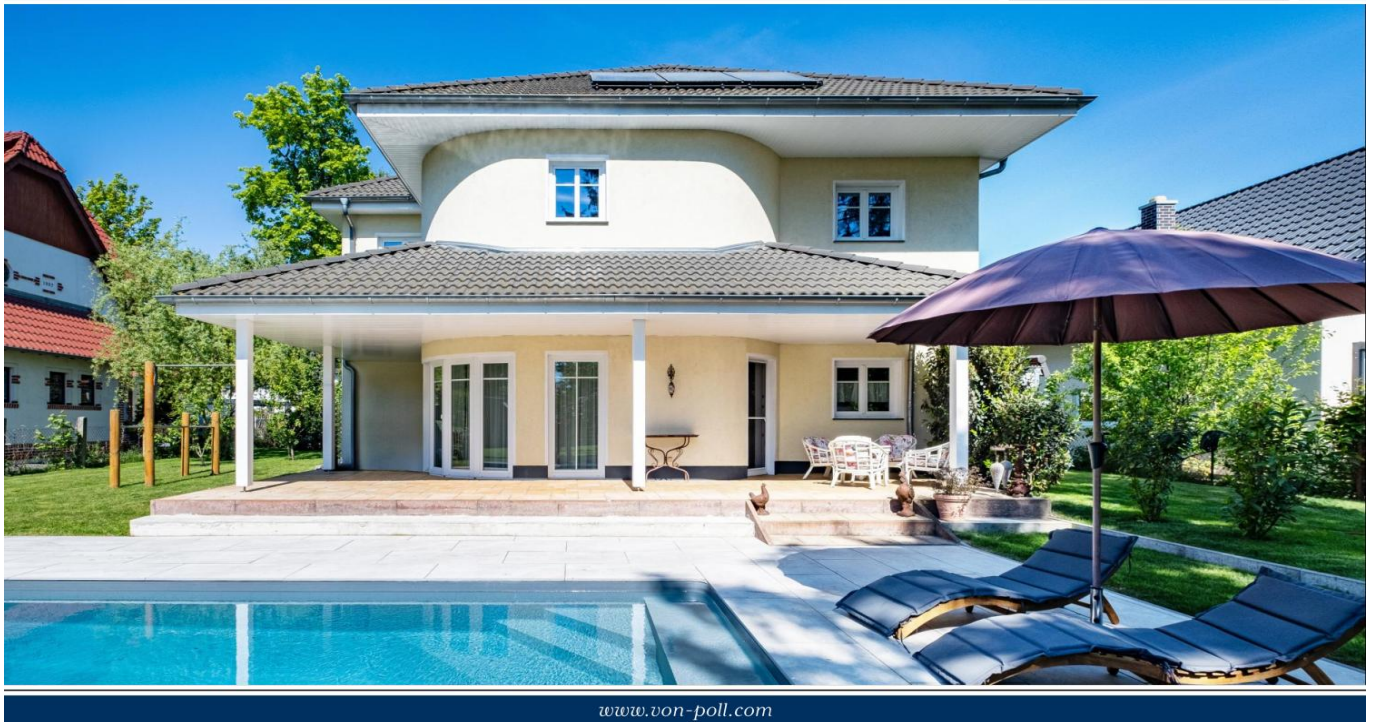


Berlin-Mahlsdorf

Großzügiges Wohnen mit Stil Repräsentatives Einfamilienhaus mit Außenpool

????????? ??????????: 25306020



www.von-poll.com

???? ??????: 1.599.000 EUR • ??????????: ca. 223 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 955 m²

??????? ?????????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25306020	????? ???????	1.599.000 EUR
???????????	ca. 223 m²	?????	???????????
?????????	5		???????????????
???????????	4	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	3		
????? ????????????	2012	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????? ?????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????

???????? ??????????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ???????????	72.94 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	30.06.2035	???????????? ?????????????? ???????????	B
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2012

???????? ?????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

?? ???????



???????? ??: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

?? ???????



??????? ???????? : 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

?? ????????



???????? ?????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

?? ???????



???????? ??: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

?? ???????



??????? ???????? : 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

??? ?????? ??????????

Diese gepflegte Immobilie überzeugt mit rund 223?m² Wohnfläche, verteilt auf sechs vielseitig nutzbare Zimmer über zwei Etagen. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet Alltagstauglichkeit mit Komfort und hoher Wohnqualität – ideal für Familien, Menschen mit Rückzugsbedürfnis und Homeoffice-Nutzer.

Im großzügigen Erdgeschoss beginnt der Grundriss mit einer einladenden Diele, in der Garderobe und Stauraum problemlos Platz finden. Parket sorgt für eine freundliche, pflegeleichte Atmosphäre.

Das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und eröffnen den direkten Zugang zur Terrasse sowie zum gepflegten Garten mit herrlichem Außenpool. Ein weiteres Highlight ist der stilvoll integrierte Kamin. Ein kleiner, angrenzender Raum eignet sich hervorragend als Büro.

Die angrenzende Küche von Nolte ist modern ausgestattet und funktional angeordnet. Markengeräte, großzügige Arbeitsflächen und clevere Stauraumlösungen bieten beste Voraussetzungen – auch für ambitionierte Hobbyköche.

Ein zusätzliches Zimmer lässt sich flexibel als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsraum nutzen. Dank der ruhigen Lage abseits des Wohnbereichs bietet es besonders viel Privatsphäre.

Direkt dahinter ergänzt ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken das Raumangebot im Erdgeschoss. Stilvolle Fliesen und langlebige Armaturen unterstreichen den gepflegten Zustand des Hauses.

Im Hauswirtschaftsraum finden Vorräte ausreichend Platz und auch die Heizungsanlage ist hier gut zugänglich, aber dezent integriert.

Über eine eindrucksvolle Echtholz Eichentreppe gelangt man ins Obergeschoss. Dort verbindet eine Galerie alle Räume dieser Etage und bietet zusätzliche Stellfläche für Einbauten.

Drei individuell nutzbare Zimmer ermöglichen vielfältige Wohnkonzepte – etwa als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Alle Räume sind hell, gut geschnitten und mit

Parkett ausgestattet, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Das großzügige Hauptbad ist als Familienbad konzipiert: mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch und WC. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung. Die Gestaltung ist klassisch und zeitlos.

Ein weiteres Bad mit Dusche, WC und Waschbecken erhöht den Wohnkomfort – besonders bei mehreren Bewohnern oder Gästen. Das sorgt für Flexibilität im Alltag und vermeidet Engpässe.

Über eine weitere Treppe gelangt man ins ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich ein zusätzlicher Raum, der flexibel als Hobbyraum, Schlafbereich, Gästezimmer oder für andere Zwecke genutzt werden kann.

Besonders hervorzuheben ist der fantastisch gepflegte Garten, der mit seiner liebevollen Gestaltung eine grüne Oase der Erholung bietet. Ein absoluter Blickfang ist der hochwertige Außenpool, der erst im Jahr 2024 neu eingebaut wurde, modern, energieeffizient und perfekt für entspannte Sommertage.

Das großzügige Grundstück mit rund 955?m² bietet viel Platz für Freizeit, Gartenfreunde oder Familienaktivitäten – ein ideales Umfeld für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.

Das Raumkonzept überzeugt durch klare Strukturen, hohe Funktionalität und große Flexibilität. Offene Lebensbereiche und geschützte Rückzugszonen sind harmonisch aufeinander abgestimmt, ideal für verschiedene Lebensphasen: ob Familie, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Die hochwertige Ausstattung, solide Bauweise und moderne Haustechnik garantieren langfristige Wohnqualität und Werthaltigkeit. Diese Immobilie bietet weit mehr als nur Wohnraum, sie schafft ein dauerhaft wertvolles Zuhause.

??????? ?????????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

???????????????? ???? ?????????

- ca. 223 m² Wohnfläche
- ca. 955 m² Grundstück
- großer Dachboden
- Hochwertige Nolte Einbauküche
- ca. 60 m² gefließte Terrasse
- Außenpool aus 2024
- 3 fach Verglasung
- Kamin
- Zeolith-Heizung Adsorptions-Wärmepumpe
- Neuwertige Gartenlaube
- Fussbodenheizung
- Eichenparkett
- Eiche Vollholzterpe
- Elektrische Toreinfahrt
- 3 Bäder

??????? ?????????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

??? ??? ??? ???????????

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 10 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 10 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.

??????? ?????????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 72.94 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25306020 - 12623 Berlin-Mahlsdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com