

LAGE IM ZWEIFAMILIENHAUS UND MIT GARTEN - JUWEL IN MAHLSDORF-NORD!



12623 Berlin, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	ETW227	Terrasse	Ja
Objektart	Wohnung	Küche	Einbauküche, offene Küche
Objekttyp	Erdgeschoss	Zustand	Gepflegt
Vermarktungsart	Kauf	Unterkellert	Nein
Nutzungsart	Wohnen	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr	2006	Energieausweis gültig bis	17.10.2033
Kaufpreis	399.000,00 €	Energieausweis erstellt am	18.10.2023
Außen-Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.	Endenergieverbrauch	110,6 kWh/(m ² *a)
Wohnfläche	ca. 84 m ²	wesentlicher Energieträger	Gas
Grundstücksgröße	ca. 286 m ²	Heizungsart	Etagenheizung
Etage	EG	Bezugstermin	nach Vereinbarung
Anzahl Zimmer	3,5		

Beschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss des schönen 2006 erbauten Zweifamilienhauses. Jede Partei hat eine Etage für sich. Das Gebäude wurde massiv errichtet. Es verfügt über doppelt verglaste Kunststofffenster, die alle mit passgenauen Fliegengittern ausgestattet sind. Beheizt wird jede Wohnung separat über eine eigene Gastherme. Diese wird jährlich gewartet und ist in einem einwandfreien Zustand. Die Wohnung ist mit Heizkörpern ausgestattet. Das Badezimmer verfügt jedoch über eine Fußbodenheizung, sodass Sie nie unter kalten Füßen leiden werden. Ein ganz besonders positiver Aspekt dieses Angebots ist der eigene Garten. Per Sondernutzungsrecht ist fast die gesamte Grundstücksfläche Ihrer neuen Wohnung zugeordnet. Für die Bewässerung dessen finden Sie eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 6.000 Litern. Doch auch ein Gartenwasseranschluss ist vorhanden. Sie finden im liebevoll angelegten Garten lauschige Plätzchen zum Relaxen, eine tolle Terrasse samt stabiler und elektrisch ausfahrbarer Regenüberdachung, ein Hochbeet und zwei Schuppen. Hier fehlen nur noch Sie!

Da das Gebäude nicht unterkellert ist, finden Sie im gemeinschaftlichen Treppenhaus einen Abstellraum, in welchem sich auch die Heizung Ihrer Wohnung befindet, welcher ebenfalls ausschließlich von Ihnen genutzt werden kann.

Auch wenn es sich um ein nach WEG geteiltes Objekt handelt, ist hier alles recht klar und einfach geregelt. Jede Partei trägt ihre Kosten selbst. Für eventuell anfallende Instandhaltungen in der Zukunft werden monatlich 100€ auf ein Gemeinschaftskonto eingezahlt. Einige Kostenpositionen, wie die Straßenreinigungsgebühren oder auch der Winterdienst, werden hälftig geteilt.

Die TV-Versorgung erfolgt aktuell mittels einer Sat-Anlage.

Lage

Der Ortsteil Mahlsdorf ist ein Teil des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Er bildet gemeinsam mit den Ortsteilen Kaulsdorf und Biesdorf das größte zusammenhängende Ein- und Zweifamilienhausgebiet Deutschlands. Es handelt sich hierbei um eine der schönsten Wohnggenden Berlins, in welcher man ruhig leben kann und dennoch schnell im Stadtleben ist.

Mehrere Kitas und Schulen, wie zum Beispiel die Mahlsdorfer Grundschule, die Konrad-Wachsmann-Oberschule und die BEST-Sabel-Grundschule, können zu Fuß oder in wenigen Fahrminuten erreicht werden.

Etwa vier Minuten vom Haus entfernt ist die nächste Bushaltestelle. Mit der Buslinie 395 können Sie direkt zum S-Bahnhof Mahlsdorf oder zum U-Bahnhof Hönow gelangen. Der Bahnhof Mahlsdorf ist durch die S-Bahn-Linie 5 mit der Berliner Innenstadt und mit dem Bahnhof Strausberg Nord verbunden. Am U-Bahnhof Hönow fährt die U-Bahnlinie U5 über den Alexanderplatz bis hin zum Hauptbahnhof.

Ein REWE Supermarkt am S-Bahnhof Mahlsdorf ist nur 1,7 Kilometer entfernt. Aber auch Netto und LIDL sind in wenigen Minuten erreicht. Auf dem Weg zu den Hönower Einkaufspassagen (HEP) befinden sich Allgemeinmediziner und im HEP sind ein Ärztehaus sowie verschiedene Bekleidungsgeschäfte, Blumenläden,

Bäcker, Optiker usw. vorhanden. Bis zur B1 als Tangente sind es ebenfalls nur fünf Minuten mit dem Auto. Hier finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, wie z. B. OBI, Holz Possling oder Roller.

An der Haltestelle Kienberg, der U-Bahnlinie U5, liegen zwei der größten Grünflächen Marzahn-Hellersdorfs: Der Landschaftspark Wuhletal und die „Gärten der Welt“. Der 21 Hektar große Park lädt mit seinen ausgedehnten Spiel- und Liegewiesen, vielfältigen Gartenthemen, Spielplätzen und nicht zuletzt mit den „Gärten der Welt“ zum Verweilen ein. Für den Sonntagsspaziergang eignet sich der etwa 17.500m² große Gutspark Mahlsdorf perfekt. Diesen erreichen Sie nach weniger als drei Kilometern. Im nahen Umkreis finden Sie deutsche, italienische und auch griechische Restaurants.

Ausstattung Beschreibung

Sie betreten Ihre neue Wohnung und finden sich in einem großzügig geschnittenen Flur wieder. Hier finden Sie ausreichend Möglichkeiten Ihre Garderobe und Schuhschränke unterzubringen. Vom Flur gelangen Sie direkt in das schöne Tageslicht-Bad, welches modern gestaltet ist. Neben einem wandhängenden WC und einem Strukturheizkörper, finden Sie hier auch den Waschmaschinenanschluss. Die Badewanne verfügt über eine Duschbrause, sodass sie durch den Einbau einer Duschtrennwand eine doppelte Funktion genießen kann.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einzelne Kommoden. Da es nach Osten ausgerichtet ist, wird es hier auch im Sommer angenehm kühl bleiben. Neben dem Schlafzimmer befindet sich das derzeitige Ankleidezimmer. Welche Frau träumt nicht davon? Hier wird Ihr Wunsch zur Realität. Ebenfalls vom Flur gelangen Sie in den sehr großzügig und offen gestalteten Koch- und Essbereich. Neben einer schönen Einbauküche mit sämtlichen elektrischen Geräten, finden Sie hier ausreichend Platz für einen großen Esstisch für die ganze Familie. So werden Sie bei künftigen Familienfeiern keine Probleme mehr haben alle Gäste unterzubringen. Von diesem Raum aus gelangen Sie auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse. Hier können Sie in Ihrem eigenen Gartenreich abschalten. Was gibt es schöneres als mit einem Glas Wein den Feierabend einzuläuten? Im Jahr 2021 wurde eine elektrische Markise, die laut Hersteller TD 24 bis Windstärke 4 (bis 61 km/h) nutzbar ist, installiert, sodass Sie sich entscheiden können, ob Sie lieber sonnig oder schattig, aber auch bei Regenschauern, entspannen möchten. Auch zwei kleine Gartenhäuschen finden Sie hier, sodass Sie sich keine Sorgen über die Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten und Co. machen müssen. Vom Essbereich kommen Sie in das schöne Wohnzimmer. Durch die große Schiebetür, welche beide Räume verbindet, können der gesamte Ess- und Koch- sowie Wohnbereich fast wie ein großes Zimmer angesehen werden.

Sonstige Angaben

Durch die Verschiebung der Wand zwischen dem aktuellen Wohnzimmer und der Ankleide um etwas 50cm in Richtung Ankleide, wurde das Wohnzimmer vergrößert. Da es sich lediglich um eine Trockenbauwand handelt ist der Rückbau schnell und leicht erledigt. Dadurch würde die ursprüngliche 4-Zimmer-Wohnung wieder



entstehen können und Sie könnten aus der Ankleide ein ca. 11m² großes Kinderzimmer schaffen. Der derzeit als Schlafzimmer genutzte Raum könnte ebenfalls ein Kinderzimmer werden. Das Wohnzimmer in seiner ursprünglichen Größe von 14m² könnte als Schlafzimmer genutzt werden und der offene Ess- und Kochbereich mit seinen insgesamt 33m² bietet ausreichend Platz für die Nutzung als Wohnzimmer mit offener Küche. Dementsprechend bietet diese Wohnung sich also sowohl für Familien mit bis zu zwei Kindern als auch für Pärchen, welche gerne großzügig wohnen, an.

Highlight dieser tollen Wohnung ist wohl aber der schöne Garten, der für ausreichend Privatsphäre sorgt und dieses Zuhause somit auch für ältere Pärchen, welche aus Ihrem zu großen Einfamilienhaus ausziehen möchten, durchaus lukrativ macht.

Sie sollten schnell zuschlagen - bevor es ein anderer tut!

Objektbilder



Wohnzimmer

Objektbilder



Wohnzimmer

Objektbilder



offene Küche

Objektbilder



Essbereich

Objektbilder



Essbereich

Objektbilder



Terrasse

Objektbilder



Garten

Objektbilder



Garten

Objektbilder



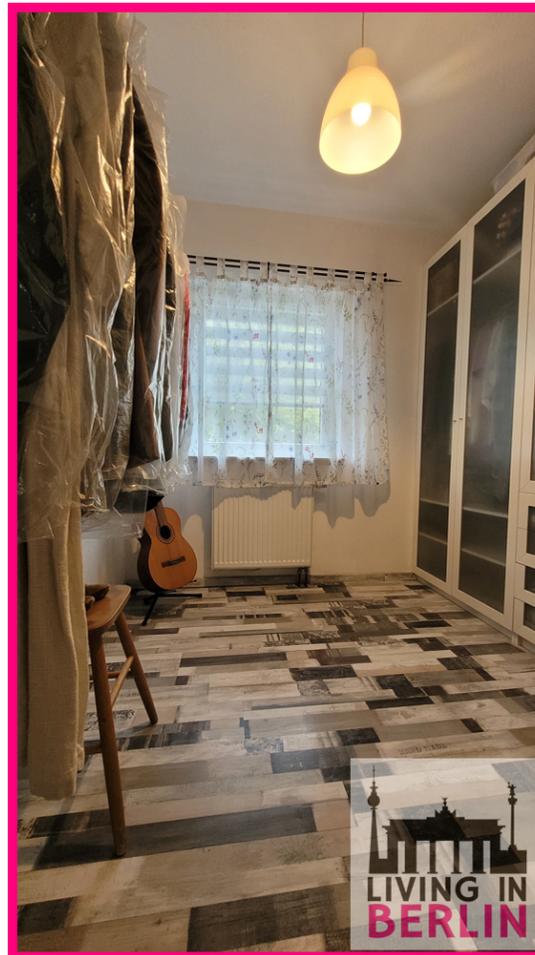
Garten mit Schuppen

Objektbilder



Schlafzimmer

Objektbilder



Ankleide

Objektbilder



Badezimmer

Objektbilder



Ansicht Gartenseite

Objektbilder



Außenansicht

Grundriss



Grundriss

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alina Staritz

Hönower Str.72, 12623 Berlin

T 03051487800

M 01785055635

vermietung2@livinginberlin.de