



Doppelhaushälfte in Mahlsdorf
mit Pool, Kamin, Doppelgarage, Keller, Einbau-
küche, Carport, modernem Masterbad u.v.m.



Frau Jessica Franke
0173-375 79 60
anfrage@trendyimmo.de

Als Ihre Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen diese wundervolle Doppelhaushälfte in Mahlsdorf Süd vorstellen dürfen.



trendy360°



Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen diese Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang. Probieren Sie es aus und stellen Sie uns Ihre Fragen!



bit.ly/doppelhaushaelfte-mahlsdorf



- 5 **trendyGründe**
- 6 **trendyFakten**
- 7 **trendyStatement**
- 8 **trendyHistorie**
- 10 **trendyGrundriss**
- 16 **trendyAusstattung**
- 24 **trendyGrundstück**
- 27 **trendyLage**
- 32 **trendyImmobilienverkauf**
- 33 **trendyKontakt**
- 34 **trendyAGB**

trendyGründe

- 2010/2014 umfassend sanierte Doppelhaushälfte mit großem Wohnbereich und viel Platz für Ihre Familie
- Seniorenfreundliches Erdgeschoss: Masterbad, zwei Schlafzimmer und Küche im Erdgeschoss
- Hochwertige Ausstattung und Materialien inkl. Kamin, Einbauküche, modernem Bad, Böden, individuellen Fenstern
- Große Fensterflächen zum Garten – viel freundliches Tageslicht und viel Grün im Blick
- Obergeschoss ideal für ein Kind: Schlafzimmer inkl. Bad und Lagerfläche im Dachboden
- Liebevoll gepflegter Garten mit Pool, mehreren Terrassen, Gartenhaus, Carports
- Viel Privatsphäre im Garten: Hohe Zäune und Pflanzen zum Nachbarn sowie Garage als Sichtschutz zur Straße
- Platz für Ihre Fahrzeuge: Doppelgarage und Stellplätze vorhanden
- Ruhiges Wohnen: Anliegerstraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr
- Fantastische Mahlsdorf-Lage: Nahe den Kaulsdorfer Seen, dem S-Bahnhof Mahlsdorf, dem Hultschiner Damm und der B1
- Kitas, Kiekemal-Grundschule, Biesdorf Center, EDEKA, REWE und weitere Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

trendyFakten

Kaufpreis	599.500,00 €	Terrasse	Terrasse/Gartenterrassen
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.	Stellplatz	Doppelgarage/Stellplätze
Immobilientyp	Doppelhaushälfte	Einbauküche	Ja
Postleitzahl	12623	Dachboden	Ausgebaut
Ort	Berlin-Mahlsdorf	Haustyp	Doppelhaushälfte
Etagen	Zwei zzgl. Keller u. Dachboden	Baujahr	1930
Wohnfläche	152,72 m ²	Sanierungen	2010/2014
Wohn-/Nutzfläche	336,60 m ²	Heizungsart	Zentralheizung
Grundstücksfläche	854,00 m ²	Energieträger	Gas
Zimmer	4	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Schlafzimmer	3	Energieklasse	D
Bäder	2	Endenergiebedarf	114,2 kWh/m ² *a

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.

trendyStatement

Menschen mit hohen Ansprüchen werden diese Doppelhaushälfte lieben, denn sie bietet alles, was das Herz begehrt. Schon von außen macht sie einen guten Eindruck. Betreten Sie das Haus, werden Sie von der Großzügigkeit, dem durchdachten Grundriss und der Hochwertigkeit begeistert sein.

Ca. 153 m² Wohnfläche sorgen dafür, dass sich die Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für Familien präsentiert. Es findet sich viel Platz, um ganz nach Lust und Laune zu leben. Für besonders schöne Momente sorgt ein großer geschlossener Kamin, der wie eine moderne Skulptur wirkt. Ebenso attraktiv ist der zum Haus gehörende Swimmingpool mit einer Länge von rund 6,20 m und einer Breite von circa 2,60 m.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt alle Wünsche offen. Die Kunststofffenster im Wohnzimmer sind dreifach verglast. In weiteren Räumen befinden sich individuell angefertigte Holzfenster aus Dänemark. Auf den Böden im Wohnzimmer und im Schlafzimmer liegt Laminat; die Küche, das Bad mit Fußbodenheizung und der Flur sind mit attraktiven Fliesen versehen.

Vom Windfang aus gelangen Sie über die Diele in die angrenzenden Räume. Links geht die große Küche mit dem Essbereich und dem sich daran anschließenden Wohnzimmer ab. Der Weg nach rechts führt zum Bad und in zwei weitere Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Vorstellungen nutzen können.

Die große Küche ist mit modernen Einbaumöbeln und hochwertigen Geräten ausgestattet. Auch das Wohnzimmer ist sehr üppig dimensioniert und verfügt über großzügige Glastüren, die den Blick auf die Terrasse und in den idyllischen Garten freigeben.

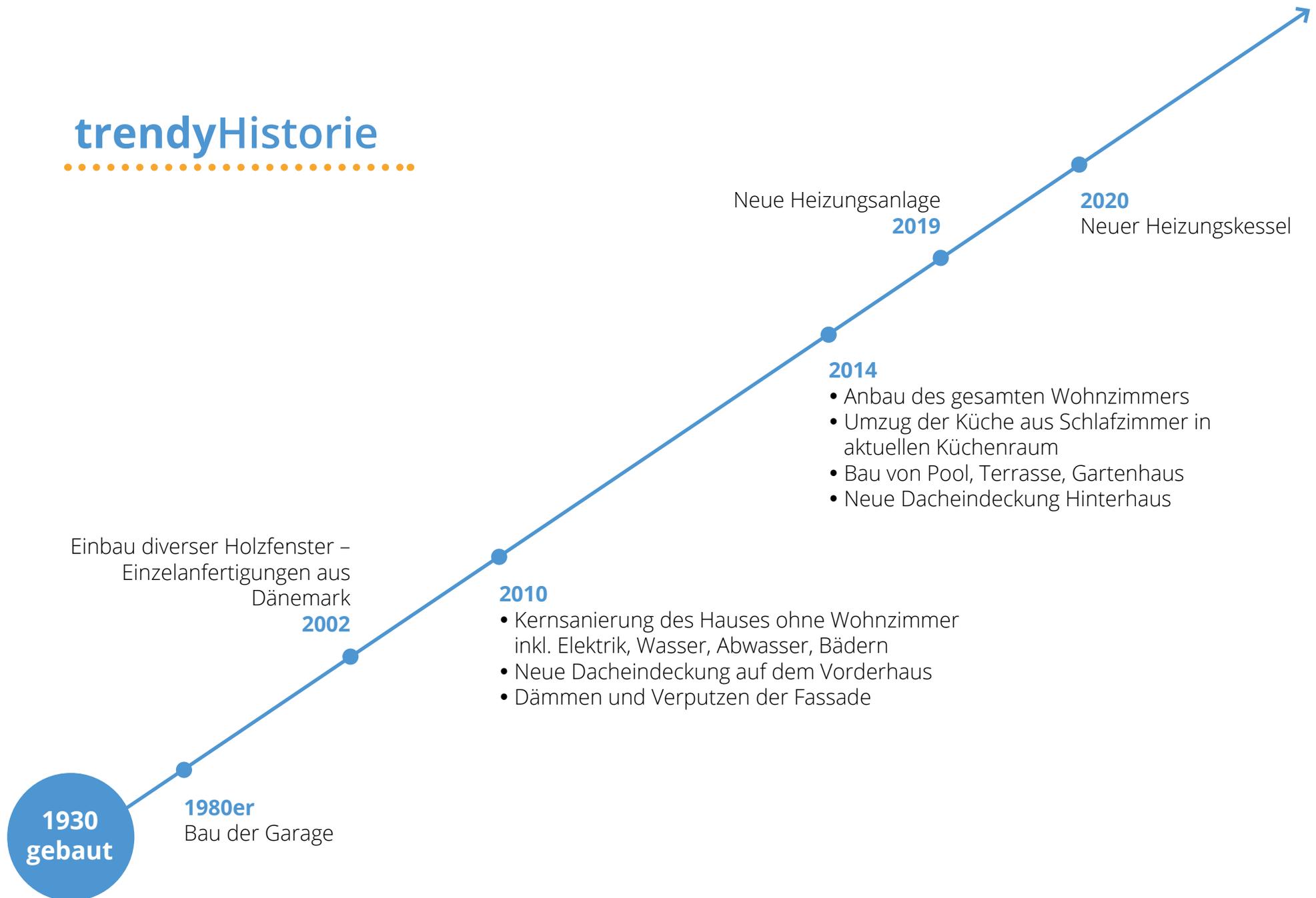
Das Masterbad im Erdgeschoss ist mit einer Eckbadewanne, der verglasten Dusche und den wandhohen Fliesen in außerordentlich schöner Optik fast schon luxuriös.

Über die Massivholz-Treppe kommen Sie in das Obergeschoss. Es beherbergt einen Raum, der sich als Kinderzimmer anbietet, sowie ein WC mit Waschtisch. Daher wohnt es sich hier teils unabhängig vom Masterbad im Erdgeschoss. Eine weitere Treppe führt auf den Dachboden.

Die Lage der Doppelhaushälfte in einer ruhigen Anliegerstraße hat ihre Vorzüge. Das Haus befindet sich in einem traumhaften Umfeld nahe den drei Kaulsdorfer Seen in einer Gegend mit guter Infrastruktur und bester Anbindung.

Ärzte, Apotheken und das UKB sind schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in direkter Nähe. Der Weg zur Kita und zu Schulen kann zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Vom S-Bahnhof Mahlsdorf aus kommen Sie bequem in die nähere Umgebung und zu weiter entfernten Orten.

trendyHistorie





trendyGrundriss



Erdgeschoss

01	Wohnzimmer	45,87 m ²
02	Küche/Essen	27,38 m ²
03	Schlafzimmer I	10,82 m ²
04	Schlafzimmer II	11,63 m ²
05	Masterbad	7,41 m ²
06	Flur	12,72 m ²
07	Abstellraum	3,37 m ²
08	Windfang	2,46 m ²
09	Terrasse (25%)	5,58 m ²
Wohnfläche		127,24 m²
Terrasse		16,75 m ²
Gartenhaus		51,16 m ²
Garage		51,36 m ²
Gartenterrasse		7,42 m ²
Carport I		6,85 m ²
Carport II		10,52 m ²
Nutzfläche		144,06 m²
Wohn- /Nutzfläche		271,30 m²



Dachgeschoss



Obergeschoss

01	Schlafzimmer III	22,99 m ²
02	WC	2,49 m ²
	Wohnfläche	25,48 m²
03	Dachboden	11,92 m ²
	Nutzfläche	11,92 m²



Keller

01	Keller I	9,26 m ²
02	Keller II	9,36 m ²
03	Keller III	9,28 m ²
04	Keller IV	2,93 m ²
05	Flur I	1,84 m ²
06	Flur II	5,69 m ²
	Nutzfläche	27,90 m²



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



Schlafzimmer I und II





trendyAusstattung

Bäder

- Gefliestes Tageslicht-Masterbad mit Fußbodenheizung, Deckenspots, Eckbadewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC
- Gefliestes Ensuite-WC mit Waschtisch im Obergeschoss

Böden

- Laminat: Schlafzimmer, Wohnzimmer

- Fliesen: Bad, Küche/Essen, Flur
- Beton: Keller
- Massivholz: Treppe

Decken

- Erdgeschoss: Gespachtelte und gestrichene Decken und Wände
- Obergeschoss: Raufasertapeten an den Decken und Wänden
- Stuckapplikationen in der Küche/dem Esszimmer
- Motivtapete im Wohnzimmer



Fenster

- Dreifach verglaste Kunststofffenster im Wohnzimmer
- Individuell angefertigte, verspielte Holzfenster aus Dänemark in den weiteren Räumen
- Zwei Dachflächenfenster im Dachboden
- Zum Teil hochwertige und besonders hohe Naturstein-Fensterbänke

Garten

- Swimmingpool (ca. 6,20 m x ca. 2,60 m) mit rund 160 cm Tiefe

- Poolhaus/Gartenhaus mit offenem Raum zum Pool und viel Stauraum
- Umlaufende Poolterrasse mit mediterranen Steinen
- Große Terrasse entlang des Hauses vor dem Wohnzimmer
- Rund 7,42 m² große Hochterrasse
- Zwei Carports als Sonnenschutz zum Entspannen
- Stellplätze vor der Garage und zwei weitere in der Garage
- Hohe Zaunanlagen zu den Nachbarn
- Liebevoll angelegter Garten mit gepflegten Rasenflächen
- Hübsche Blumenbeete an der Terrasse und dem Pool
- Straßenseitig durch Haus und Garage
- Gartenwasserpumpe



Heizung

- BUDERUS Gas-Brennwerttherme
- Fußbodenheizung im Bad
- Wandhängende Heizkörper in den weiteren Räumen
- Solarmodule auf dem Dach (nicht angeschlossen)
- Kamin im Wohnzimmer

Küche

- Großer separater Küchenraum mit viel Platz für Ihren gemütlichen Essbereich
- Moderne Einbauküche in U-Form z. T. mit Beleuchtung
- Markengeräte z. B. von Siemens und hochwertige Arbeitsplatte

- Inkl. Ofen, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kaffeemaschine, Tiefkühl-schrankkombination, Herd, Dunstabzugshaube, Waschtisch

Licht

- Deckenspots in Bad, Windfang, Diele und Obergeschoss
- Riesige Fensterflächen im Wohnzimmer und der Küche mit viel freundlichem Tageslicht

Stauraum

- Keller und Dachboden
- Doppelgarage und Gartenhaus

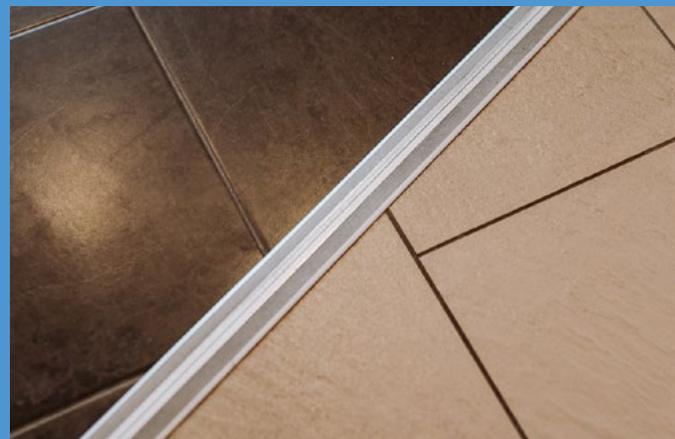
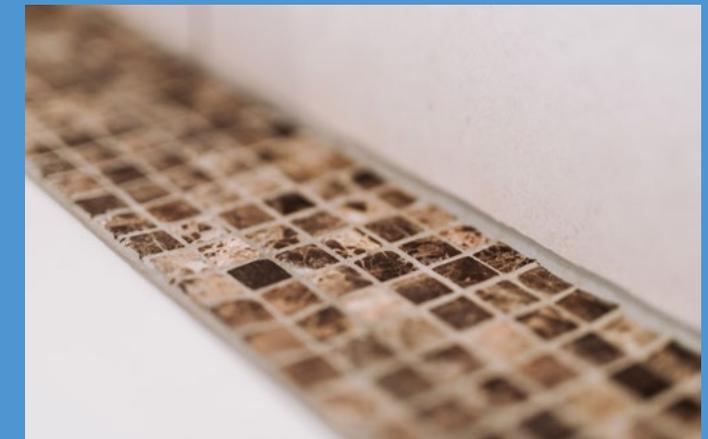
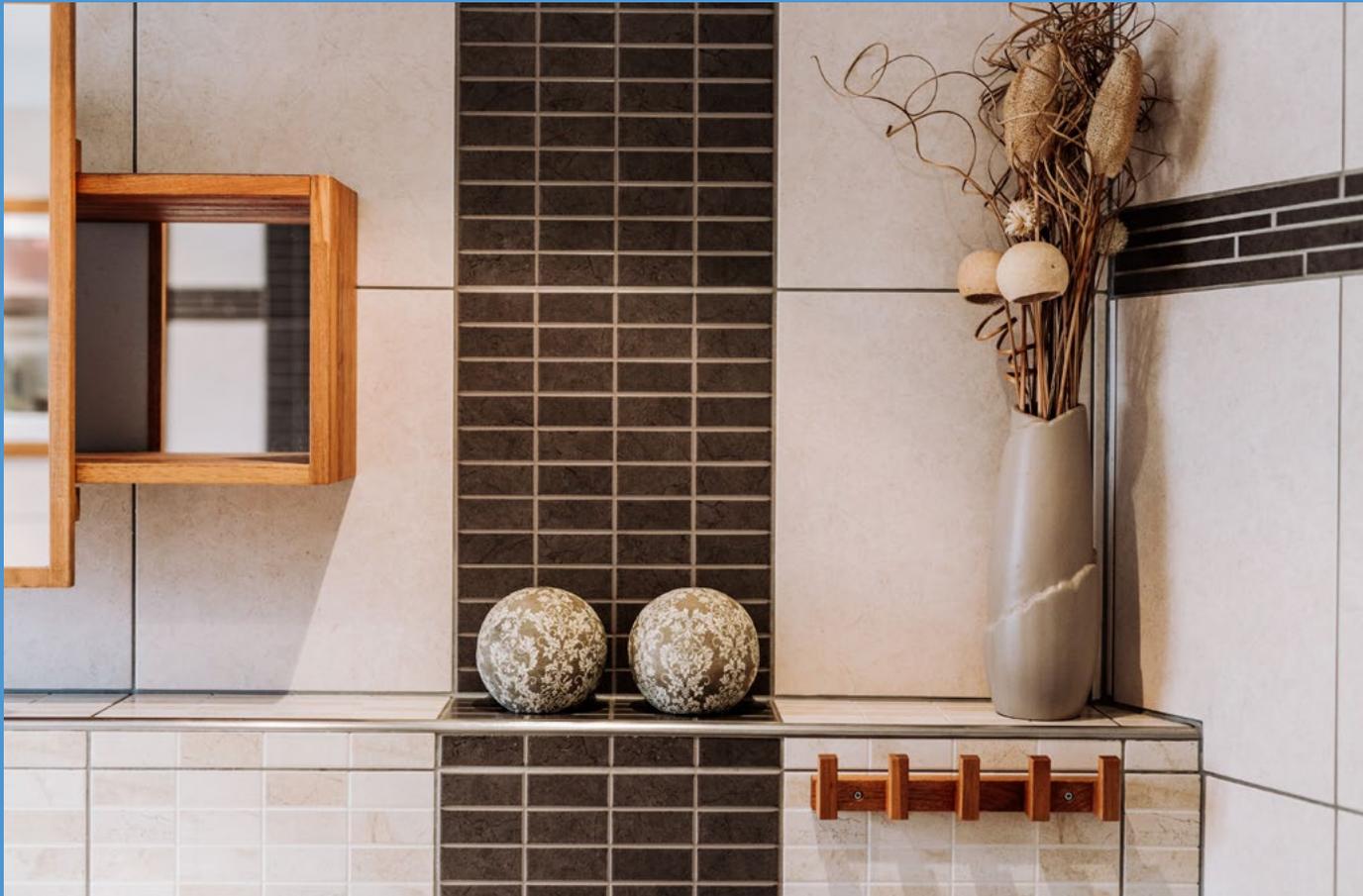


Türen

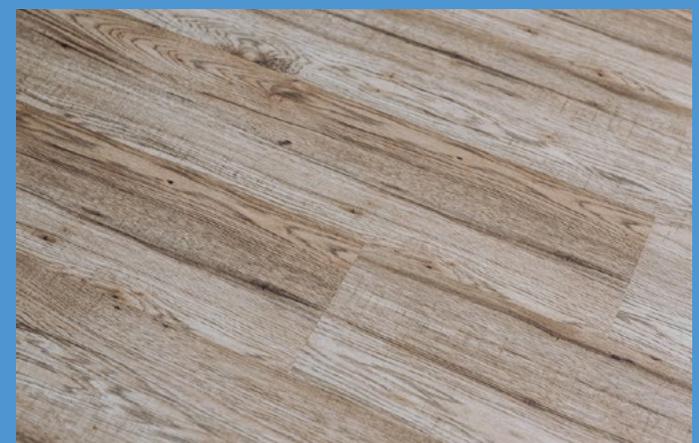
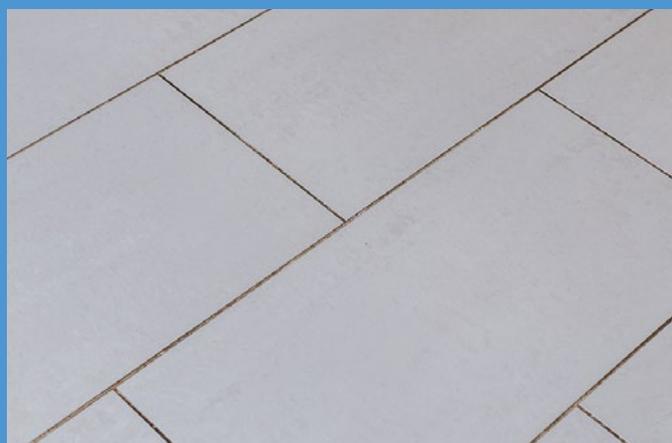
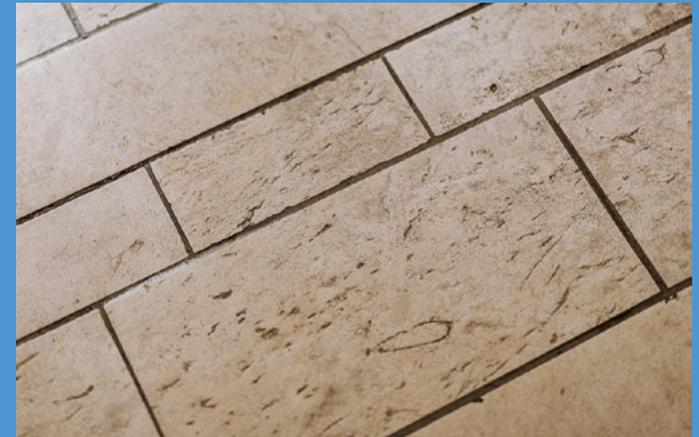
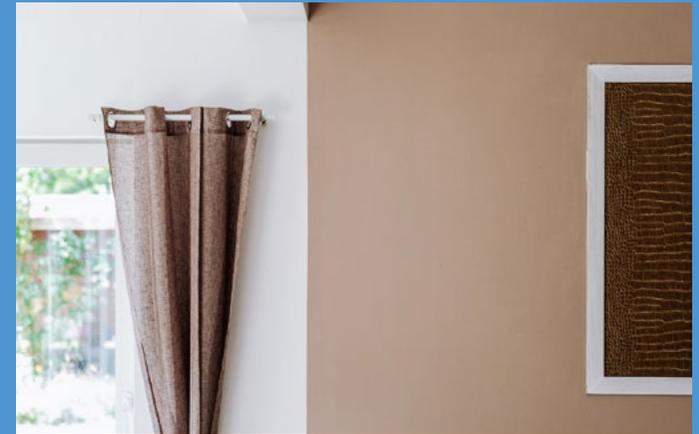
- Moderne Hauseingangstür mit Glaselement
- Innentüren: z. T. mit Glaselementen, als Kassettentüren oder ohne Verzierung ausgeführt
- Doppelflügeltür mit Glaselementen zwischen Küche und Wohnzimmer
- Drei Türen vom Wohnzimmer zur Terrasse bzw. in den Garten (eine Doppelflügeltür)

Weitere Details

- Wasseranschluss ist mit dem Nachbarn der Doppelhaushälfte geteilt (separate Zähler)











- 01 Stellplätze
- 02 Zugang zum Garten
- 03 Doppelgarage
- 04 Hauseingang
- 05 Gartenhochterrasse
- 06 Terrasse
- 07 Carport I
- 08 Carport II
- 09 Pool und Poolterrasse
- 10 Gartenhaus

trendyGrundstück

Der wunderschön angelegte Garten wird von einer großen gepflegten Rasenfläche bestimmt, an die hübsche Blumenbeete grenzen. Am Haus vor dem Wohnzimmer befindet sich eine weitläufige Terrasse, eine weitere erhöhte Terrasse liegt an der Doppelgarage.

Zum Schwimmen und Baden lädt ein Pool ein, den ein Gartenhaus mit einem offenen Raum zum Pool hin und ein Carport flankieren. Die umlaufende Poolterrasse ist mit zauberhaft mediterranen Steinen bestückt.

Das hübsche Gartenhaus könnte zu einem gemütlichen Gästehaus umgebaut werden oder weiterhin als Lagerfläche genutzt werden. Hohe Zaunanlagen und Pflanzen zu den Nachbarn sorgen für eine besonders private Wohlfühl-Atmosphäre.

Um Ihre Autos unterzubringen, nutzen Sie die Doppelgarage oder die Stellplätze vor der Garage. Daneben liegt der Vorgarten mit einer pflegeleichten Rasenfläche.





trendyEinkaufen

Direkt in Mahlsdorf befinden sich zahlreiche Möglichkeiten zum Einkaufen von Lebensmitteln und Drogerieartikeln. Mit dem Fahrrad erreichen Sie Lidl, REWE und ROSSMANN innerhalb von fünf Minuten. Neun Minuten dauert die Fahrradtour zum EDEKA Brehm.

Im Biesdorf Center können Sie unter anderem Kaufland, die BIO COMPANY, das Futterhaus und Deichmann aufsuchen. Mit dem Auto fahren Sie acht Minuten bis dorthin.

Die Bölschestraße in Friedrichshagen ist eine beliebte Einkaufsstraße mit rund 80 Geschäften und Shoppingangeboten für jeden Bedarf. Auch verschiedene Restaurants und Cafés sind vertreten. In etwa 15 Minuten haben Sie die Bölschestraße mit dem Auto erreicht.

Das Forum Köpenick offeriert über 130 Fachgeschäfte und bietet damit sehr abwechslungsreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Fahrzeit zum Forum beträgt rund 18 Minuten.

Für Marktliebhaber sei der Markt- und Kirchplatz Friedrichshagen erwähnt, der dienstags, freitags und samstags geöffnet hat. Zudem gibt es auch den Wochenmarkt Elcknerplatz in Köpenick, der seine Pforten von montags bis samstags öffnet.





trendyAnbindung

Um sich in Mahlsdorf und Umgebung zu bewegen, empfiehlt es sich, den Bus 389 zu benutzen. Er fährt alle 20 Minuten von frühmorgens bis spätabends.

Ebenso günstig ist die Nutzung der Straßenbahnen 62 und 63. Der Weg zur nächstgelegenen Haltestelle der Tram nimmt zu Fuß rund zwölf Minuten in Anspruch.

Möchten Sie zum S-Bahnhof Mahlsdorf gelangen, sind Sie mit dem Fahrrad knapp zehn Minuten unterwegs. Der Bahnhof ist durch die S-Bahn-Linie S5 mit der Berliner Innenstadt und dem Bahnhof Strausberg Nord verbunden.

Eine Fahrt mit der S-Bahn nach Ostkreuz dauert rund 17 Minuten, zum Alexanderplatz etwa 26 Minuten und zum Zoologischen Garten nur ca. 38 Minuten.

Als Autofahrer erreichen Sie in nur wenigen Minuten die Bundesstraße B1, die den Ortsteil Mahlsdorf in West-Ost-Richtung durchquert. Um vom Flughafen Berlin-Brandenburg aus zu fernen Zielen aufzubrechen, fahren Sie mit dem Auto etwa 35 Minuten.



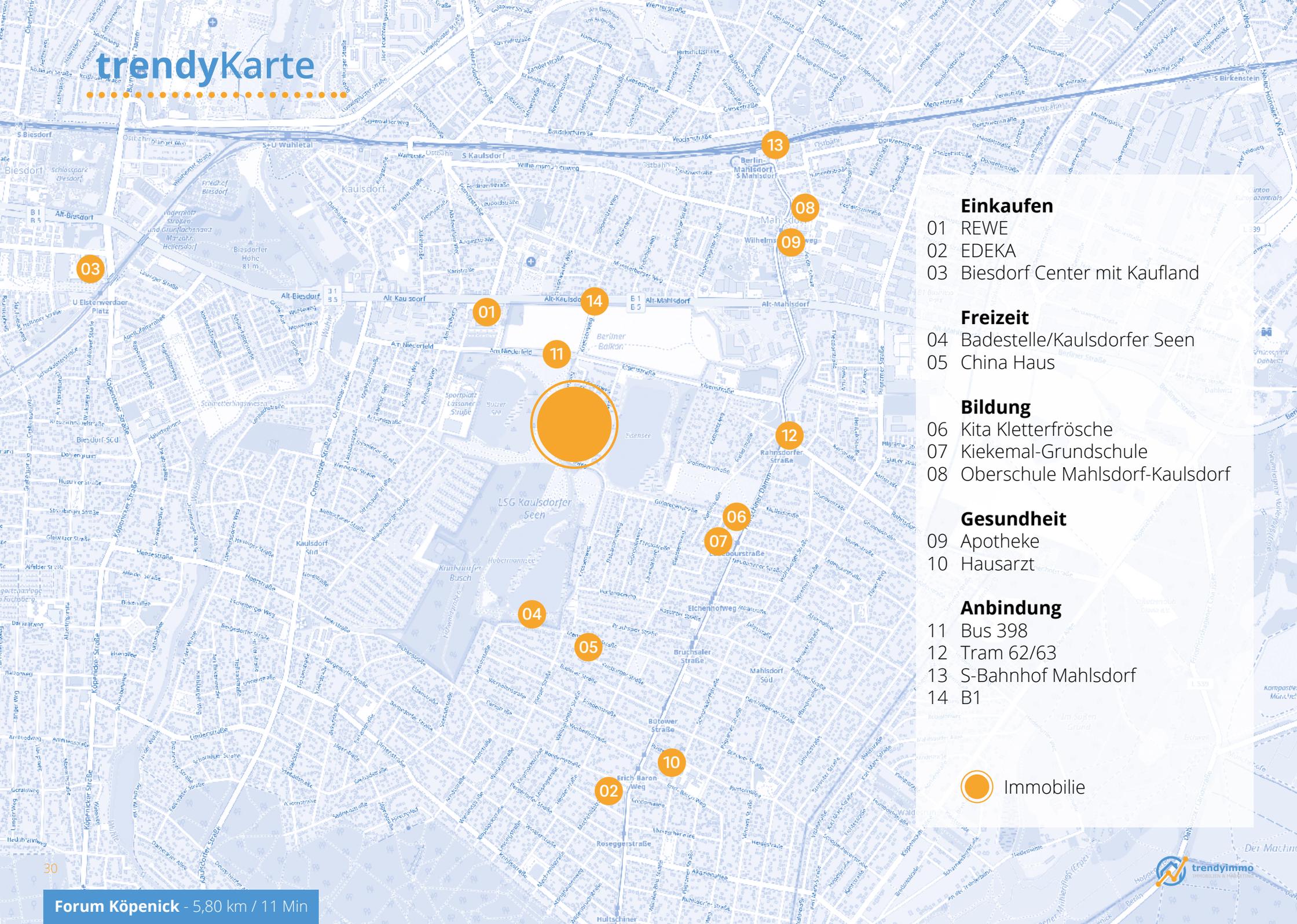
trendyFamilienfreundlichkeit

In Mahlsdorf ist für die Bildung Ihrer Kinder bestens gesorgt. Kinder von 12 Monaten bis zum Schuleintritt werden in der Kita Kletterfrösche betreut und bei der Entdeckung ihrer Umwelt unterstützt. Zu dieser Kita spazieren Sie rund 15 Minuten.

Ebenfalls 15 Minuten dauert es, bis die Kiekemal-Grundschule mit offener Ganztagsbetreuung erreicht ist. Die Oberschule Mahlsdorf-Kaulsdorf fördert das Heranwachsen von Jugendlichen zu global denkenden und handelnden Menschen. Die Fahrzeit dorthin beträgt mit dem Fahrrad etwa 10 Minuten.

Wer Vergnügen in der Freizeit sucht, hat viele Möglichkeiten. Zum Familienausflug bieten sich die Kaulsdorfer Baggerseen an, die nah am Haus liegen und schnell mit dem Fahrrad erreicht sind. Steht Ihnen der Sinn nach einem größeren See, dann können Sie mit dem Auto zum Müggelsee fahren und bei einer Dampferfahrt die wunderbare Natur von der Wasserseite aus entdecken. Sie erreichen ihn in 23 Minuten.

Sportliche Betätigung finden Ihre Liebsten und Sie u. a. bei den beliebten Sportvereinen BSV Eintracht Mahlsdorf und FSV Blau-Weiß Mahlsdorf/Waldesruh.



Einkaufen

- 01 REWE
- 02 EDEKA
- 03 Biesdorf Center mit Kaufland

Freizeit

- 04 Badestelle/Kaulsdorfer Seen
- 05 China Haus

Bildung

- 06 Kita Kletterfrösche
- 07 Kiekemal-Grundschule
- 08 Oberschule Mahlsdorf-Kaulsdorf

Gesundheit

- 09 Apotheke
- 10 Hausarzt

Anbindung

- 11 Bus 398
- 12 Tram 62/63
- 13 S-Bahnhof Mahlsdorf
- 14 B1

 Immobilie



trendyImmobilienverkauf

Strategie

Mit 20 Jahren Erfahrung im Marketing, sind wir in der Lage Ihre Immobilie auch überregional zu vermarkten und besonders viele Interessenten zu erreichen.

Energieausweis

Wir übernehmen die kostenfreie Erstellung des Energieausweises



Mit unserem Rundum-Sorglos-Service übernehmen wir alle Aufgaben für Ihren Immobilienverkauf. Angefangen mit der Vor-Ort Immobilien Analyse, über das Erstellen einer überregionalen Vermarktungsstrategie bis hin zum unterschriftsreifen Notartermin.



Präsentation

Fotografieren, Drohnenaufnahmen, Exposé, Texterstellung, 360° Rundgänge, Grundstücksplan (auf Basis von Drohnenbild), Grundrisse in 2D/3D, Visualisierungen uvm.



Notartermin

Wir führen die Verhandlungen mit Ihren potenziellen Käufern, bereiten Sie auf den Notartermin vor und begleiten Sie bis zur Übergabe.



Kommunikation

Wir übernehmen die komplette Kommunikation über Telefon und Email. Des Weiteren überprüfen wir vorab die Bonität Ihrer Interessenten und führen die Besichtigungstermine durch.



trendyKontakt



trendyimmo

Ansprechpartnerin

Jessica Franke

0173-375 79 60
anfrage@trendyimmo.de

*Inhaber
Michael Feike*

Reudnitz 23a
15848 Friedland

www.trendyimmo.de

Provision

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

*Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH /
stock.adobe.com / Karte: openstreetmap.org*

Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese An-

gaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Hand-

lung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

