



## Berlin / Mahlsdorf-Nord: Gemeinsam Leben in diesem Zweifamilienhaus- UWE G. BACHMANN

### Zweifamilienhaus in 12623 Berlin / Mahlsdorf

Sie möchten sofort und online die Objektanschrift zu dieser Immobilie erfahren?



## Daten im Überblick

Objektart:	Haus
Objekttyp:	Zweifamilienhaus
Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kauf
Wohnfläche:	204,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	420000,00 EUR
Baujahr:	1926
Provision:	7,14 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Befeuerung":["gas"],"heizungsart":["zentral"],"stellplatzart":["garage"],"energieverbrauchskennwert:	150 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweistyp:	Energieverbrauchskennwert
Energieausweis gültig bis:	2027-06-14
Energieeffizienzklasse:	F



## Objektbeschreibung:

Das ca. 1926 errichtete Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 864 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück an zwei befestigten Straßen in begehrter Siedlungslage von Mahlsdorf-Nord. Dank seiner Größe und individuellen Raumaufteilung kann diese Immobilie auch als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt werden. Insgesamt stehen Ihnen auf ca. 204 m<sup>2</sup> sechs Zimmer sowie ein Teilkeller mit ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein ausgebauter Dachboden mit ca. 21 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

### Erdgeschoss:

Über einen gepflasterten Weg gelangen Sie durch den Vorgarten zum überdachten Hauseingangsbereich, der Sie über eine Tür mit Milchglaseinsatz in die geräumige Diele führt. Hier haben Sie jede Menge Platz für Ihre Garderobe.

Linksseitig der Diele befindet sich das erste Zimmer, welches früher als kleines Ladengeschäft genutzt wurde und nun Ihren Gestaltungsideen freien Raum lässt. Der Kaminofen schafft eine wohlige Atmosphäre und von dem einstigen Geschäftsraum ist nichts mehr zu sehen. Die Außenrollläden an den neuen Fenstern regulieren den Lichteinfall ganz nach Ihren Vorstellungen.

Durch das erste Zimmer gelangen Sie in die Waschküche. Hier befinden sich neben dem Waschmaschinenanschluss ein Handwaschbecken, der Gartenwasserzähler, ein separates WC und die Zugänge in den Garten und in die Garage.

Von der Diele aus gelangen Sie auch in den Flur des Erdgeschosses. Von hieraus haben Sie Zugang in das Dachgeschoss, in den Teilkeller, in den Garten und in die zweite Wohneinheit.

### Dachgeschoss:

Die Hauptwohnung setzt sich im Dachgeschoss fort. Die erste der zahlreichen kleinen Abstellkammern des Hauses befindet sich auf dem Weg in die obere Etage. Weitere Abstellkammern stehen Ihnen im Wohnzimmer, im Arbeitszimmer und in der Einbauküche der Hauptwohnung zur Verfügung.

Das Dachgeschoss hält drei weitere Zimmer für Sie bereit. Das Wohnzimmer befindet sich rechtsseitig vom Treppenaufgang und überzeugt mit neuen Fenstern und einem aufgearbeiteten Dielenfußboden.

Linksseitig der Treppe führt Sie ein Flur in die restlichen Räumlichkeiten dieser Wohnebene, so auch in das deckenhoch geflieste Wannenbad. Dieses wartet mit einer eingefliesten Wanne, einem Handtuchheizkörper, einem Waschplatz, einem WC und integrierten, eingefliesten Ablagemöglichkeiten auf Sie.

Neben dem Wannenbad befindet sich das Arbeitszimmer mit Abstellkammer.

Das Highlight dieser Wohnebene ist die große, offene Einbauküche mit Kochinsel und Esstresen der Firma Marquardt. Hier stehen Ihnen ein Induktionskochfeld, ein Backofen und Geschirrspüler auf Augenhöhe, ein Kühl- und Gefrierschrank sowie eine weitere Abstellkammer zur Verfügung. Darüber hinaus wurde eine hochwertige Granitarbeitsfläche eingebaut und die Schubladen verfügen über Softeinzüge.

Von der Küche aus erreichen Sie die Dachterrasse. Hier können Sie bei jedem Wetter Ihr Frühstück genießen, denn die Terrasse ist überdacht.

Vervollständigt wird das Dachgeschoss vom Schlafzimmer, das dank der drei Fenster zu jeder Jahreszeit lichtdurchflutet ist. Von hieraus gelangen Sie über eine Raumsparntreppe in den ausgebauten Dachboden.

### Dachboden:

Im Dachboden werden Sie zunächst von einem offenen Raum empfangen, der als Spielboden für die Kinder geeignet wäre. Dieser Raum führt Sie in zwei beheizbare Hobbyräume und in das WC mit Handwaschbecken. Der gesamte Dachbodenbereich ist dank der Fenster sehr hell.



zweite Wohneinheit:

Die zweite Wohneinheit erreichen Sie sowohl vom Flur des Erdgeschosses aus, als auch über einen separaten, überdachten Zugang von außen über die Veranda.

Die Veranda ist beheizbar und verfügt über eine integrierte Deckenbeleuchtung. Die vielen Holzfenster sind mit elektrischen Außenrollläden versehen.

Eine Tür mit Glaseinsatz führt Sie von der Veranda in die Küche der Einliegerwohnung. Diese ist ebenfalls mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen kleinen Essplatz. Darüber hinaus steht Ihnen ein Gasherd mit Backofen zur Verfügung. Ein ehemaliger Zugang zum Wohnzimmer wurde geschlossen und daraus ein integriertes Regal kreiert.

Das Wohnzimmer wurde, wie auch das Schlafzimmer mit Auslegware und Außenrollläden an den Fenstern versehen.

Über das Schlafzimmer erreichen Sie das kleine Duschbad. Hier stehen Ihnen neben dem WC ein Handwaschbecken und eine eingeflieste Dusche zur Verfügung.

Kellergeschoss:

Der ca. 85 m<sup>2</sup> große Teilkeller des Hauses ist in zwei Bereiche unterteilt. Während Sie den einen Bereich ausschließlich von außen über das Grundstück betreten können, gelangen Sie in den anderen Kellerbereich ausschließlich über den Flur des Erdgeschosses.

Der von außen erreichbare Kellerbereich ist ein großer, tagesbelichteter Raum, der den Telefon- und Kabelanschluss beherbergt. Dieser Raum dient hauptsächlich als Abstellraum.

Der Kellerbereich, den Sie über den Flur des Erdgeschosses erreichen, bietet Ihnen drei Räume und weitere Abstellfläche im Flur. Hier befinden sich unter anderem der Gaszähler, der Hausstromanschluss, die alte Schwerkraftheizung, die außer Funktion ist und die Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher.

Außenbereich:

Das ca. 864 m<sup>2</sup> große Eckgrundstück können Sie über zwei Zugänge betreten. Es wurde liebevoll angelegt und sehr gepflegt. So lassen zahlreiche Blumen, Sträucher und ein Apfelbaum den Garten in zahlreichen Farben leuchten. Im Sommer sorgt ein Pool für eine angenehme Abkühlung. Ein befestigter Freisitz und eine überdachte Terrasse laden zum Verweilen und Entspannen ein. Die Terrasse erreichen Sie sowohl vom Flur des Erdgeschosses, als auch von der Waschküche aus.

Neben der Waschküche befindet sich ein Geräteschuppen, der Platz für Ihre Gartengeräte bietet. Vollendet wird der Außenbereich durch die große Garage mit überdachter, gepflasterter Zufahrt. Die Garage wurde ca. 1989 erweitert und bietet Ihnen nun nicht nur Platz für Ihren PKW sondern auch ausreichend Abstellfläche und dank des Starkstromanschlusses auch die Möglichkeit einer kleinen Werkstatt.

## Lage:

Inmitten einer ausgedehnten Ein- und Zweifamilienhaussiedlung von Berlin / Mahlsdorf, in unmittelbarer Nähe des östlichen Berliner Stadtrandes, befindet sich dieses Zweifamilienhaus. Die Umgebung ist durchzogen von Naherholungsflächen. Die vielseitigen Freizeitmöglichkeiten, darunter ein Sportplatz und eine Bibliothek sowie die gute Infrastruktur sind einige der Gründe, weshalb Mahlsdorf zu einer der beliebtesten Wohngegenden gehört. Diverse Einkaufs- und Dienstleistungsangebote, Schulen und Kitas befinden sich im näheren Umfeld. Nach kurzem Fußweg erreichen Sie verschiedene Buslinien, die Sie zum S-Bahnhof Mahlsdorf oder zum U-Bahnhof Hönow bringen. Mit dem Pkw ist das Berliner Stadtzentrum über die nahe gelegene B1/B5 gut erreichbar sowie auch die



Autobahnanbindung.

Hinweis: Sie möchten die Objektanschrift zu dieser Immobilie erfahren?

Einfach diesen Link in Ihren Browser kopieren:<http://bachmann-immobilien.de/onlineadressabfrage/?Y=TX734>

## Ausstattung:

Die Wärme- und Warmwasseraufbereitung wird durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher gewährleistet. Die Warmwasseraufbereitung wird zudem von einer Solaranlage unterstützt.

Die Abstellkammern verfügen über ein Fenster, Strom und elektrische Beleuchtung.

Die Fußböden der Hauptwohnung sind überwiegend mit Auslegware versehen. Das Wohnzimmer ist mit einem aufgearbeiteten Dielenfußboden ausgestattet.

Die zweite Wohneinheit ist zum Großteil ebenfalls mit Auslegware versehen. In der Küche wurde jedoch PVC verlegt.

Die zweite Wohneinheit besticht, wie das gesamte Erdgeschoss durch die Raumhöhe von über drei Metern.

Folgende Modernisierungen wurden nach 2000 bereits durchgeführt:

- ca. 2000 wurde die Garagenzufahrt gepflastert, die Heizkörper im Dachgeschoss wurde komplett erneuert und teilweise auch die Heizkörper im Erdgeschoss
- ca. 2001 wurde der Zaunsockel an der Südseite erneuert
- ca. 2002 wurde die Kelleraußentreppe gefliest und die Elektroinstallationen im Zimmer 1 (ehem. Gewerberaum) erneuert
- ca. 2005 wurde ein elektrischer Torantrieb für das Zufahrtstor und der Kaminofen im Erdgeschoss installiert
- ca. 2006 wurde das Dach erneuert und die Solaranlage installiert
- ca. 2008 wurde die Küche im Dachgeschoss komplett erneuert, samt Fußböden, Einbauküche, Elektroinstallationen, ebenso im Flur das Dachgeschosses
- ca. 2010 wurde das Schlafzimmer im Dachgeschoss neu gemacht (Malerarbeiten und Elektroinstallationen)
- ca. 2011 wurden die Kellerwände von außen isoliert und das Schneefanggitter am Dach montiert
- ca. 2014 wurde der Pool eingebaut
- ca. 2015 wurde das Wohnzimmer renoviert und die Dielen neu abgeschliffen und die Elektroanschlüsse im gesamten Haus überprüft
- ca. 2016 wurde der Induktionsherd in der Einbauküche im Dachgeschoss installiert

## Sonstiges:

Erschließung:

Erschließung im Haus: Strom, Kanalisation, Stadtwasser, Erdgas, Telefon

Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor, Endenergieverbrauchskennwert: 162,1 kWh/(m²a), gültig bis 14.06.2027.



Baujahr laut Energieausweis: 1926.

SOFORT online die OBJEKTANSCHRIFT. Sie möchten wissen, wo sich diese Immobilie befindet und das dazugehörige Immobilienvideo anschauen? Täglich, 24 Stunden, auch sonntags und an Feiertagen können Sie Ihre Wunschimmobilie von außen diskret besichtigen!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch [www.bachmann-immobilien.de](http://www.bachmann-immobilien.de)

Ihr Uwe G. Bachmann



## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN von Bachmann Immobilien GmbH

### § 1 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 schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### § 2 Maklerprovision

Die Maklerprovision ist bei Vertragsabschluss fällig.

### § 3 Doppeltätigkeit

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

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

### § 5 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.

### § 6 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### § 7 Gerichtsstand

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

### § 8 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.