

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### EFH Berlin Mahlsdorf 6 Zimmer Einfamilienhaus ZFH Traum



Objekt-Nr. **OM-310278**

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Deland

Grunowstr.  
12623 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	530,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Außenbereich: UPDATE UNTEN

Eine legale Einfahrt mit elektrischen Funktor und Auffahrt für min zwei PKW ist auch gegeben.

Im Außenbereich befindet sich die Doppelbriefkastenanlage und die Türsprechanlage mit Kamera für beide Etagen .

Der Garten bietet eine tolle Möglichkeit zur Erholung und Entspannung.

Außenbeleuchtung der Fassade bzw. Gartenbereich vorhanden und ermöglicht in der dunklen Zeit das verweilen ohne Taschenlampe.

Zum Gartenbereich gehört auch eine Teichanlage.

Zum Untergeschoss gibt es noch eine Außenterrasse sowie eine befestigten Stellplatz zb. Pavillion.

Ein Geräte / Gartenschuppen ist direkt am ende der 12,6 Meter langen komplett 2021 gepflasterten Einfahrt zu finden .

Allgemein:

Fenster hochwertige isolierte Doppelverglasung 2001, mit Kreuzdekor außen ! kann zur reinigung der Fenster abgeklappt werden.

Fassade neu gestrichen 2022.

Brunnen für Wasserversorgung im Garten, bei installtion entsprechender Pumpe genutzt werden. ( Sollte beantragt werden )

Haus ist Isoliert , der Energieverbrauch sehr niedrig Gaskosten im Durchschnitt zum Heizen im Winter 110€

Innenbereich EG:

Fußbodenbelag Fliesen 60x60 2022 neu gelegt, Paketboden im Esszimmer sowie Wohnzimmer.

Neue Trockenbauwände und entsprechende Innensanierungsarbeiten 2022-2023 im EG siehe Bilder.

EG durch den Einbau einer Tür zum OG / Flur getrennt , kann zurück gerüstet werden oder als Wohnung genutzt .

Fußbodenheizung und elektrische Raumregler.

Klimaanlage zum kühlen und heizen vorhanden.

Küche Elnbauküche mit einer länge von gesamt 8,90Meter ca.

großes doppel Terrassen Fenster Tür , sowie 2,5 Meter breites Fenster Wohnzimmer . Schöner Erker mit drei Fenster und Pakett Boden Eiche .

Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Wand WC eine Fußbodenheizung Bad großzügig dimensioniert.

Obergeschoss:

3 Zimmer, Badezimmer und Küche, sowie Dachboden.

Großes Wohnzimmer mit Essbereich sowie Zugang zum Balkon. Decke offen, somit hat man eine schöne Raumhöhe und sieht die Balken weiß lackiert.

Badezimmer mit Dusche und Wand WC sowie Stellplatz für Waschmaschine . Handtuch Heizkörper und Velux Fenster.

Küche alle Anschlüsse für Küche vorhanden, derzeit keine Küche montiert . Zimmer Nord/ Ost Fenster zur Veranda und Zimmer Süd/ Ost Fenster mit Veranda und Dachfenster.

Alle Velux Fenster verfügen über Belüftungsstellungen.

Im Obergeschoss sind Heizkörper verbaut.

Der Bodenbereich wurde mit neuem Bodenbelag in 60x20 Fliesen versehen. Alle Wände neu gespachtelt und gestrichen 2023 Mai, Badezimmer 2023 Mai saniert. Flurbereich mit LED spots Wohnzimmer LED Flutlichtlampe.

Makise zum ausfahren am Balkon vorhanden, Anschlüsse für Klimaanlage vorbereitet.

Das Haus wurde großzügig 2023 im Winter bis Juni renoviert, anschließend wurde das Treppenhaus verkleidet und eine Tür zum EG montiert um es als EFH oder ZFH zu nutzen.

Derzeit sind beide Etagen als Wohnungen vermietet, daher auch ideal als Anlageobjekt mit einer guten Rendite. Die EG WOHNHEIT ab 1.12.24 ist frei

## Ausstattung

6 Zimmer Haus EFH, ZFH

Baujahr: 2001

Ort: Berlin Mahlsdorf süd

Lage: Seitenstraße

Anbindung Stadt: Tram, Bus & S Bahnhof zu Fuß 12 Minuten

Grundstück: ca. 524m<sup>2</sup> Unterlagen bei Besichtigung

Haus: ca. 167m<sup>2</sup> auf zwei Etagen

Etage EG: 3 Zimmer, badezimmer & Küche

Etage OG: 3 Zimmer , Badezimmer & Küche ( Anschlüsse Wasser Strom etc. )

DG: mini Dachboden

Garten: Einfahrt , e Tor, Gegensprechanlage mit Kamera

Heizung: Gas sowie Warmwasser

Klimaanlage: zum Heizen / kühlen im EG 15.000 BTU

Treppenhaus: Farbe Anthraziet Glosy

Haustür: Massive sschwere Hauseingangtür

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhig gelgenen Seitenstraße ab von der Hauptstraße Hultschiner Damm in Mahlsdorf, es erwarten sie angenehme Nachbarn und ein Sonnen durchfluteter Garten.

Alle Anbindungen um in die Innenstadt von Berlin zu gelangen liegen innerhalb 5 min zu fuß oder mit dem Auto 20 min.

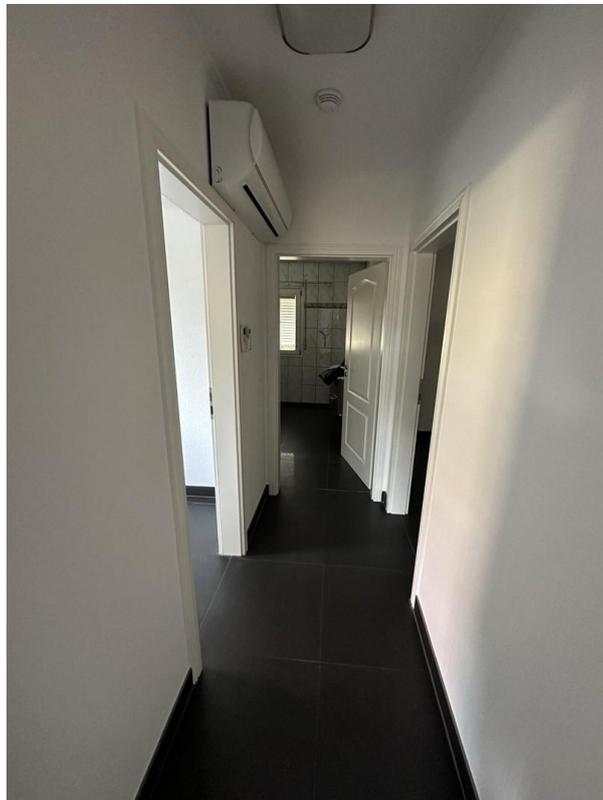
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



süd Ansicht

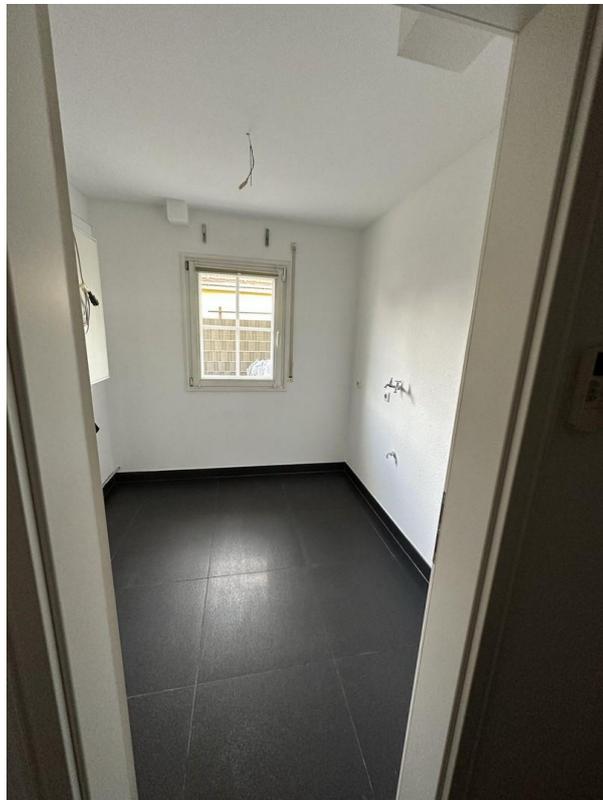


EG Flur Bad & schlafen

# Exposé - Galerie

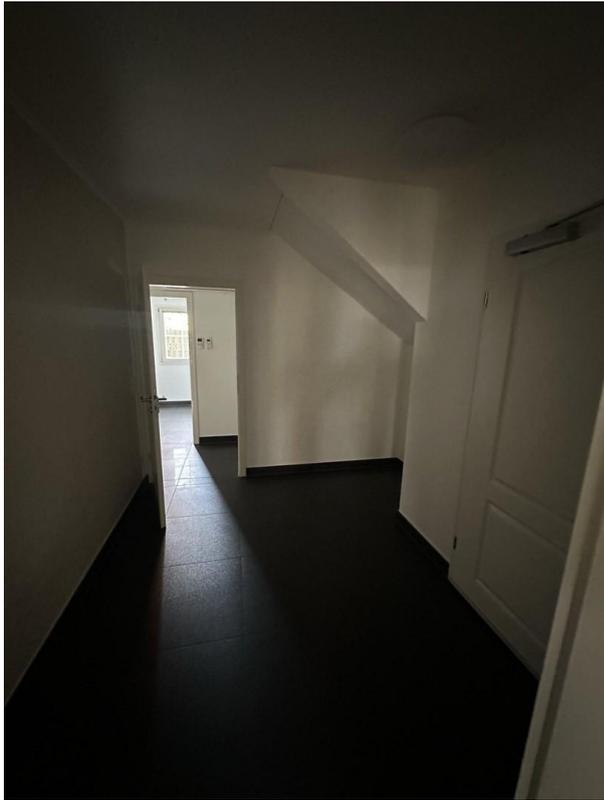


EG Schlaf

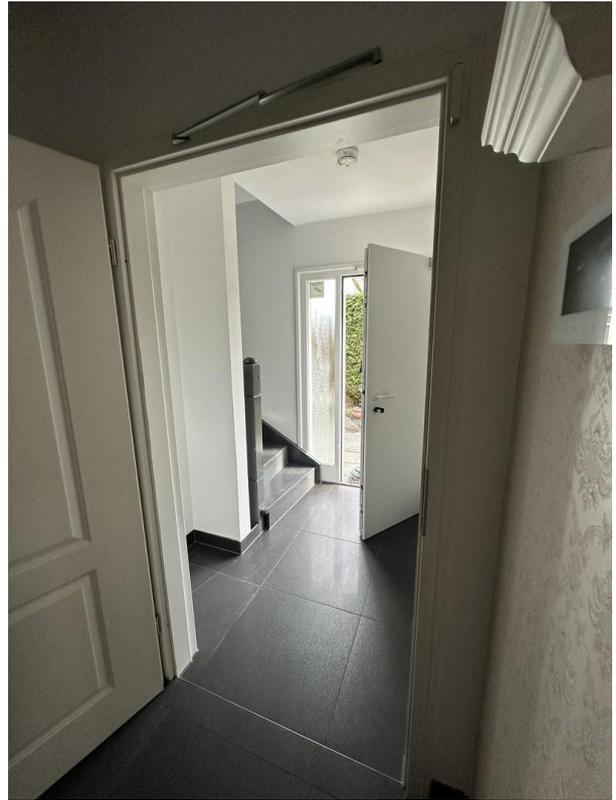


EG Wirtschaftraum

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Eingang



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Erker & Ess



EG Wohnen

# Exposé - Galerie



EG Bad



OG Bad links WM Anschluss

# Exposé - Galerie



OG Ess



OG Wohn

# Exposé - Galerie



OG Flur



OG Küche

# Exposé - Galerie



Og Küche



OG Zimmer süd

# Exposé - Galerie



OG Zimmer nord

# Exposé - Grundrisse

