

# Exposé

## Reihenendhaus in Berlin

### Modernes Wohnen im Theodorpark



Modernes Wohnen im The

Objekt-Nr. **OM-316713**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **636.500 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Horlbeck

12623 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	369,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	140,40 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Genießen Sie das ruhige und grüne Wohnumfeld des Theodorparks in Mahlsdorf. Das Haus bietet einen idyllischen Ausblick auf einen kleinen Park und liegt in einer gepflegten, familienfreundlichen Nachbarschaft. Die ruhige Lage kombiniert mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur bietet ein perfektes Gleichgewicht zwischen Natur und Stadt. Ein Traumhaus für alle, die Wert auf Design, Komfort und Nachhaltigkeit legen. Perfekt für Familien oder Paare, die ein modernes Zuhause in einer der grünsten

Gegenden Berlins suchen.

## Ausstattung

Bei der Ausstattung dieses Hauses wurde großer Wert auf ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis gelegt. Es kamen ausschließlich hochwertige Materialien renommierter Marken zum Einsatz, um sowohl Langlebigkeit als auch Qualität zu gewährleisten. Zu den verwendeten Marken zählen unter anderem Joka für Bodenbeläge, Vaillant für Heizungstechnik, Liebherr für Kühlgeräte und Busch-Jaeger für die Elektroinstallationen. Diese Auswahl garantiert eine robuste und zuverlässige Ausstattung, die den Alltag bereichert, ohne dabei auf eine übermäßige Luxusausstattung zurückzugreifen.

Durch diese sorgfältige Planung bietet das Haus eine solide und ansprechende Basis, die sowohl Funktionalität als auch Ästhetik berücksichtigt, ideal für jeden, der Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legt, ohne dabei das Budget zu sprengen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese charmante Immobilie befindet sich am begehrten Berliner Stadtrand in Mahlsdorf und vereint städtische Annehmlichkeiten mit idyllischer Ruhe. Trotz der unmittelbaren Nähe zur B2/B5, über die Sie schnell ins Berliner Zentrum gelangen, bietet die Lage eine überraschende Ruhe, die es Ihnen ermöglicht, entspannte Stunden zu Hause oder im eigenen Garten zu genießen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: S-Bahn- und Regionalzüge sind leicht erreichbar, und mehrere Buslinien verbinden Mahlsdorf mit der restlichen Stadt. Die U-Bahnlinie U5 ist nur etwa 5 km entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an weitere Teile Berlins.

Für den täglichen Bedarf befinden sich mehrere Supermärkte und Discounter in fußläufiger Entfernung. Auch Ärzte und Apotheken sind ohne lange Wege erreichbar, was den alltäglichen Komfort zusätzlich erhöht. Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen sowie einer Integrierten Sekundarschule (ISS) in unmittelbarer Nähe.

Die lokale Infrastruktur wird durch eine Vielfalt an Geschäften und Dienstleistungen ergänzt: Von gemütlichen Cafés und Restaurants bis hin zu einer Bibliothek, einem beliebten Eisladen und weiteren Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mahlsdorf ist von einer grünen und angenehm ruhigen Umgebung geprägt, die hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht.

Nicht zu vergessen sind die Kaulsdorfer Seen, die mit dem Fahrrad schnell erreichbar sind und zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bieten. Diese Lage ist ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch nicht auf die Vorteile der Großstadt verzichten möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

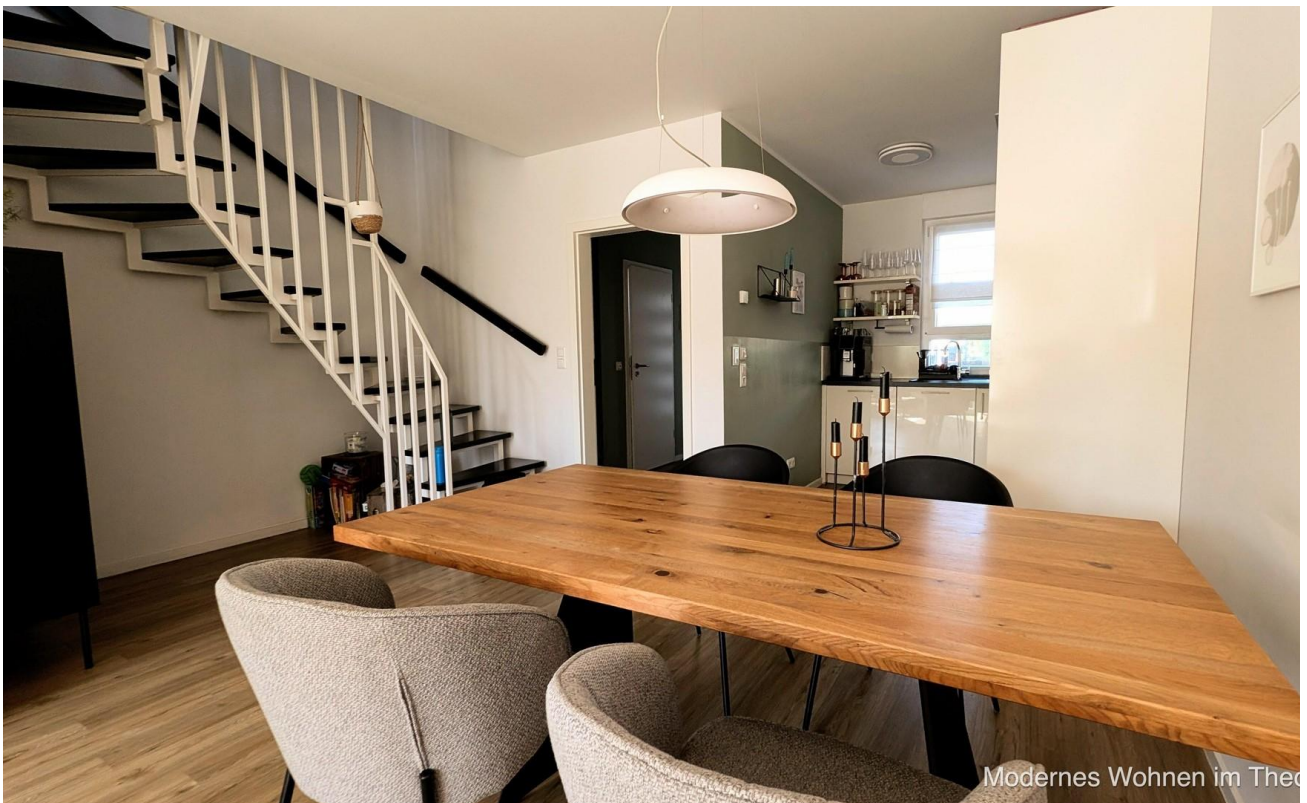


Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)

# Exposé - Galerie



Modernes Wohnen im Theodorpark

Wohnzimmer (EG)



Modernes Wohnen im Theodorpark

Küche (EG)

# Exposé - Galerie



Flur/ Eingang (EG)



Gäste-WC (EG)

# Exposé - Galerie



Treppe 1



Zimmer 1 (1. OG)

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 (1. OG)



Zimmer 2 (1. OG)



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 (1. OG)



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Treppe 2

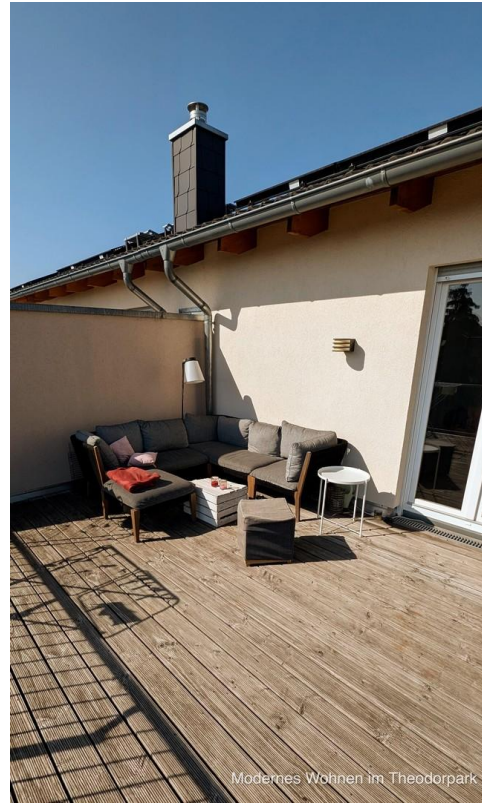


Zimmer 3 (DG)

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 (DG)



Dachterasse



Ausblick Dachterasse

# Exposé - Galerie



Schuppen, Fahrrad, Stellplatz

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



Reihenendhaus, Berlin, Mahlsdorf

## Modernes Wohnen im Theodorpark

### Besonderheiten dieses Hauses

Genießen Sie das ruhige und grüne Wohnumfeld des Theodorparks in Mahlsdorf. Das Haus bietet einen idyllischen Ausblick auf einen kleinen Park und liegt in einer gepflegten, familienfreundlichen Nachbarschaft. Die ruhige Lage kombiniert mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur bietet ein perfektes Gleichgewicht zwischen Natur und Stadt.

Ein Traumhaus für alle, die Wert auf Design, Komfort und Nachhaltigkeit legen. Perfekt für Familien oder Paare, die ein modernes Zuhause in einer der grünsten Gegenden Berlins suchen.

- Wohnfläche: 114 qm
- Grundstück: 369 qm
- 4 Zimmer
- 1 Badezimmer + 1 Gäste-WC
- Baujahr: 2017
- Energiebedarf: 59kWh/(qm\*a)
- 1 Stellplatz, Fahrradparkplätze
- Energieträger: Erdgas, Solarthermie

Besichtigungstermin anfragen

<https://bit.ly/3TCF6Zn>

Fragen zum Haus

[theodorparkberlin@gmail.com](mailto:theodorparkberlin@gmail.com)

Kaufpreis

**636.500 €**



## Daten und Fakten

### Haus

Objekttyp	Reihenendhaus, gebaut durch Bonava 2017
Standort	Theodorpark, Mahlsdorf
Wohnfläche	114 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	369 m <sup>2</sup>
Etagen	3 (Erdgeschoss, 1. OG, Dachgeschoss)
Zimmer	4
Bäder	1 Vollbad mit bodentiefer Dusche, 1 Gäste-WC
Fußboden	Hochwertiger Joka Designboden im ganzen Haus, außer Bad & Gäste-WC, dort sind Fliesen verlegt,
Fenster	Rolläden vor allen Fenstern, im EG mit Motor

### Außenbereich

Parkmöglichkeiten	1 PKW-Stellplatz, überdachte Fahrradparkplätze
Zusatzgebäude	Schuppen
Besonderheiten	Bewässerungssystem von Gardena, einschließlich unterirdischer Wasserleitungen, Versenkregner und Ventilen, Begrenzungskabel für einen Gardena Rasenmäroboter sind verlegt, Strom und Wasseranschluss vorhanden

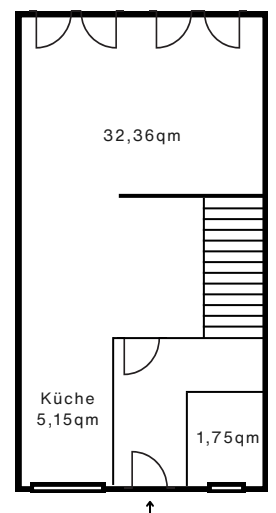
### Technische Ausstattung

Energieeffizienz	59kWh/(qm*a) (Endenergiebedarf)
Heizung	Gastherme von Vaillant, Solarthermie zur Aufwärmung des Wassers, Fußbodenheizung in allen Räumen
Internet	Glasfaseranschluss, LAN-Anschlüssen in allen 4 Räumen

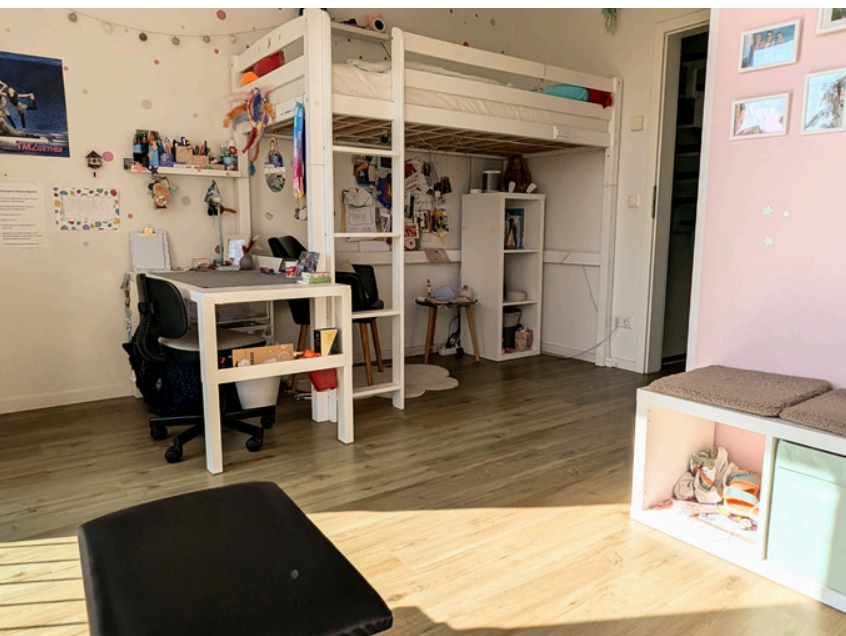


## Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen offen gestalteten und lichtdurchfluteten Raum. Bodentiefe Fenster und der edle Joka-Designboden in Eiche verleihen ihm eine einladende Atmosphäre. Die moderne Küche mit Induktionsherd und Abluft sorgt für höchsten Wohnkomfort. Der LAN-Anschluss im Wohnbereich gewährleistet eine optimale Internetanbindung. Ein funktional gestaltetes Gäste-WC und durchgängige Fußbodenheizung runden das komfortable Wohngefühl ab.

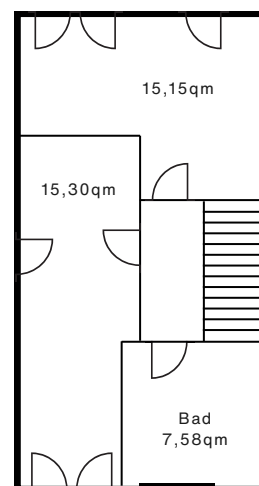






# 1. Obergeschoss

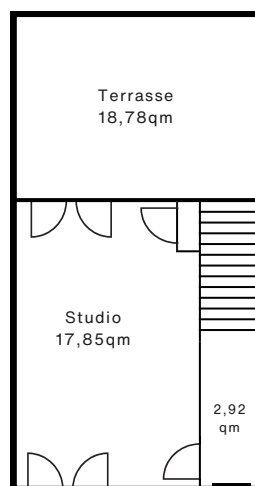
Das erste Obergeschoss bietet zwei gleich große Zimmer, die durch bodentiefe Fenster und den stilvollen Joka-Designboden in Eiche bestehen. Beide Räume sind mit einem LAN-Anschluss ausgestattet und profitieren von der gemütlichen Fußbodenheizung. Das Badezimmer verfügt über eine moderne, bodentiefe Dusche, die das klare und elegante Design des Hauses unterstreicht.





## Dachgeschoss

Das Dachgeschoss präsentiert sich als ein großzügiger Raum, der bis zu den Dachschrägen offen gestaltet ist und durch bodentiefe Fenster eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Ausgestattet mit dem eleganten Joka-Designboden und einer Fußbodenheizung bietet es ganzjährigen Komfort. Ein LAN-Anschluss sorgt für optimale Konnektivität. Eine kleine Kammer beherbergt die Therme und den Warmwasserspeicher. Der Zugang zur Dachterrasse ermöglicht einen privaten Außenbereich mit beeindruckendem Ausblick.





## Garten

Der Garten bietet neben einem Schuppen für diverse Utensilien auch einen überdachten Fahrradstellplatz und einen Auto-Stellplatz. Er verfügt über ein Bewässerungssystem von Gardena, einschließlich unterirdischer Wasserleitungen, Versenkregner und Ventilen, die eine mühelose Pflege ermöglichen. Begrenzungskabel für einen Gardena Rasenmäroboter sind bereits verlegt. Praktische Außenanschlüsse für Strom und Wasser runden die durchdachte Ausstattung ab.

