



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Sonnige Maisonettewohnung für gehobene Ansprüche mit Garten und Tiefgarage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_385	<b>Datum:</b>	08.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Ort:</b>	12623 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	111,27 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Tiefgaragenstellplatz:</b>	0,00 €	<b>Preis:</b>	469.000,00 €
<b>Hausgeld:</b>	548,23 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-07-01
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1997
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_SCHWER	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	106.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties International	<b>Name:</b>	Andreas Wittig
<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	030-20642936	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	andreas.wittig@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Eine charmante 4-Zimmer-Maisonettewohnung in Mahlsdorf mit sonnigem Garten und einem Tiefgaragenstellplatz. Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1998 und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen. Die vielen Zimmer bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Paare mit und ohne Kinder. Diese Wohnung befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Anlage mit fast ausschließlich Eigentümern. Das bietet eine angenehme und harmonische Nachbarschaft inmitten des beliebten Stadtteils Mahlsdorf im grünen Osten Berlins.

Beim Betreten der Wohnung empfängt einen der offene Eingangsbereich. Von Hier aus hat man Zugang zu allen Räumen der Etage. Die Doppelflügeltür zum Wohnzimmer lässt den Raum größer wirken und eröffnet einen direkten Blick durch die Glasfront in den Garten. Eine weiße Wendeltreppe im Flur führt Sie stilvoll in das Untergeschoss.

Das Wohnzimmer lädt dank seiner nach Süden ausgerichteten Fensterfront direkt ein und wirkt zudem besonders freundlich. Von der Südterrasse, die vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, kann man wunderbar den Tag genießen. Der Terrassenboden besteht aus Holzbohlen und die Überdachung bietet Schutz bei jedem Wetter. Von der Terrasse aus haben Sie einen schönen Blick in den Garten, der um die Ecke in einen weitläufigen Bereich führt, der Raum für Gestaltungsmöglichkeiten offen hält.

Vom Wohnzimmer führt eine offene Doppelflügel-Schiebetür in das angrenzende Esszimmer, dass den Raum sehr großzügig und offen wirken lässt. Die Fenster im Esszimmer bietet zudem einen herrlichen Blick in den Garten. Sowohl das Wohn- als auch das Esszimmer sind mit Echtholzparkett ausgestattet, das den Raum zusätzlich warm und freundlich wirken lässt. Vom Esszimmer geht ein direkter Durchgang in die Küche.

Die Küche ist mit hochwertigen Bosch-Geräten ausgestattet und verfügt über ein Ceran-Kochfeld, einen Herd und eine Kühl-Gefrier-Kombination. Durch das Fenster über dem Waschbecken haben Sie einen malerischen Blick in den Garten. Von der Küche gelangen Sie wiederum direkt in den Flur.

Vom dort aus gelangen Sie in die weiteren Zimmer des Erdgeschosses: ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Das helle Arbeitszimmer mit Westausrichtung bietet nicht nur einen ruhigen Arbeitsplatz, sondern auch direkten Zugang zum Garten.

Das anliegende Badezimmer bringt alle Wünsche mit sich. Es bietet ein Doppelwaschbecken, eine Eckbadewanne und eine separate Dusche. Neben dem WC steht ein zusätzliches Bidet zur Verfügung, was das elegante Ambiente perfekt abrundet. Auch dieser Raum verfügt über ein großes Fenster mit Nordausrichtung, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Für luxuriösen Komfort sind die Fußbodenheizung und ein Handtuchrockner kleine, aber feine Extras. Für Ihre Gäste steht ein separates WC zur Verfügung.

Über die Treppe im Flur gelangen Sie ins Untergeschoss, wo sich ein weiteres Badezimmer sowie ein Schlafzimmer befinden. Besonders in warmen Sommernächten dient das im Untergeschoss gelegene Zimmer als erholsamer

Rückzugsort. Das zusätzliche WC im Untergeschoss ist auch ausgestattet mit Wand- und Bodenfliesen sowie einem praktischen Handwaschbecken und ergänzt die Ausstattung der Wohnung perfekt.

Diese charmante Wohnung bietet nicht nur ein ideales Zuhause in Mahlsdorf, sondern vereint auch Komfort mit praktischer Funktionalität. Ein Highlight dieser Immobilie ist der sonnige Eckgarten in Südwestlage, der perfekt ist für entspannte Stunden im Freien und gesellige Zusammenkünfte. Zusätzlich bietet der Tiefgaragenstellplatz und der Keller, welche direkt über die Wohnung erreichbar sind, Bequemlichkeit und Sicherheit für Ihr Fahrzeug, was diese Wohnung zu einer rundum attraktiven Wahl macht.

## Lage:

---

Mahlsdorf ist ein begehrter Stadtteil im östlichen Berlin, der für seine ruhige Wohnatmosphäre und die Nähe zur Natur bekannt ist. Mahlsdorf bietet seinen Bewohnern Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Sie finden hier alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.?

Die Wohngegend ist besonders familienfreundlich gestaltet und zeichnet sich durch grüne Parks und Spielplätze aus, die ideal für Aktivitäten im Freien sind. Die Nähe zum Erholungsgebiet Wuhletal und dem Kaulsdorfer See bietet weitere Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Grünflächen und Seen sind fußläufig zu erreichen.?

Hervorzuheben ist auch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung Mahlsdorfs. Über die nahe gelegene S-Bahn-Station Mahlsdorf (S5, S7, S75) gelangen Sie schnell und bequem in die Berliner Innenstadt sowie zu allen wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Stadt. Die Autobahnen A10 und A113 sind mit dem Auto ebenfalls gut erreichbar, was die Wohnung sowohl für Pendler als auch für Familien mit mobilen Ansprüchen äußerst attraktiv macht.?

Mahlsdorf bietet darüber hinaus eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen, die das städtische Leben bereichern. Die Kombination aus urbaner Anbindung und grüner Umgebung macht Mahlsdorf zu einem idealen Ort für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen – Ruhe und Natur vor den Toren Berlins, verbunden mit den Vorzügen einer modernen Großstadt.

## Ausstattung:

---

### KEY FACTS

#### GEBÄUDE, WOHNRESORT, LAGE.

- Stadtvilla Baujahr 1997
- Wohnresort, eingebettet in parkähnliche Anlage
- Tiefgarage
- verkehrsgünstig, individuell und ÖPNV
- sehr gute Nahversorgungsmöglichkeiten
- stadteiltypische Infrastruktur

## WOHNUNG

- Moderner Wohn- und Essbereich mit Glasfront
- Bad mit Fenster, Fußbodenheizung und Handtuchrockner
- Bosch-Küche
- Südterrasse
- Garten zur Alleinnutzung

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposé und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

---

Garten und Südterrass



Sonnige Südtarasse



Diele



Esszimmer



Küche



Visualisierung Arbeitszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Treppe ins Untergeschoss



Gäste WC



Visualisierung Schlafzimmer



Tiefgarage



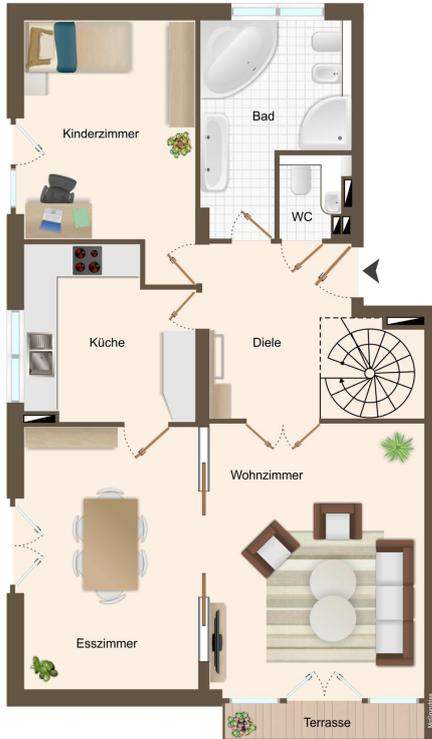
Außenaufnahme Hauseingang straßenseitig



Bepflanzung des Gartens



Grundriss EG



Grundriss UG

