

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### freistehendes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-443009**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.940 € + NK**

Ansprechpartner:  
Matthias Latz

12623 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	8.820 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist ideal für einen Haushalt mit bis zu 6 Personen.

In einer ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Lage von Berlin Mahlsdorf-Süd befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus. Es wurde seit dem Jahr 2009 umfassend saniert und überzeugt durch seine großen Wohnräume und moderne Ausstattung. Auf dem schön geschnittenen Grundstück von 525 m<sup>2</sup> erfreut ein liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand.

Mit ca. 192 m<sup>2</sup> Wohn- und weiteren 77 m<sup>2</sup> praktischer Nutzfläche, verteilt auf vier Ebenen, bietet die Immobilie 8 Zimmer und drei Bäder.

Der Zugang zum Hochparterre führt zunächst in eine großzügige Garderobe und von dort aus weiter über einen kurzen Flur in ein Dusch-/Wannenbad und drei Schlafzimmer.

Die Treppe hinauf befindet sich im 1. OG eine moderne Einbauküche mit praktischer Vorratskammer, ein Gäste-WC, ein Schlaf-/Arbeitszimmer sowie der imposante Ess- und Wohnbereich mit einer Fläche von über 40 m<sup>2</sup> und einem Kaminofen.

Im DG schließt sich das Eltern-Schlafzimmer an, von dem eine Ankleide- und ein Abstellraum sowie das luxuriöse Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet, WC und Waschtisch abgehen.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet dort genügend Platz für Hobbies, Haushaltsgeräte, Vorräte, usw.

Am Ende der Einfahrt zum Grundstück befindet sich der Carport mit einem Abstellraum. Hinter dem Haus befindet sich zudem eine sonnige Terrasse.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

## Ausstattung

Das in 2009 umfassend sanierte Haus ist modern und ansprechend ausgestattet. Die Wohnräume verfügen über Eichenparkett, die Schlafräume über Dielen- bzw. pflegeleichte Teppichböden, alles neu aus 2020. Garderobe, Küche und Bäder sind mit Feinsteinzeug neu gefliest. Die energieeffizienten, 3-fach-verglasten Fenster aus 2026 verfügen über elektrische Rollläden und Einbruchschutz, genauso wie die Haustür. Die effiziente Gasbrennwerttherme wurde in 2022 eingebaut. Das Mauerwerk ist 40 cm dick und gewährleistet so eine ausreichende Dämmung.

Die moderne Einbauküche verfügt über einen Induktionsherd mit Dunstabzug, einen Einbaubackofen, eine Mikrowelle und einen Geschirrspüler. Die große Kühl-Gefrierkombination bietet viel Platz, auch für eine große Familie. Besonders praktisch ist die kühle Vorratskammer direkt in der Küche. Vom kleinen Frühstücksplatz aus können Sie den Kirschbaum bewundern.

Der Keller bietet einen Waschkraum mit mehreren Waschmaschinenanschlüssen, eine Werkstatt und viele Abstellmöglichkeiten.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Ein gültiger Energieausweis (Verbrauchsausweis) aus 2020 liegt vor, der jedoch die neue Heizung und Fenster noch nicht berücksichtigt. Er zeigt einen Endenergieverbrauch von 153 kWh/(m<sup>2</sup>a) und Energieeffizienzklasse E.

In den Nebenkosten ist die Abfallentsorgung, Strom, Gas und Wasser nicht enthalten. Die Verträge schließt der Mieter direkt mit den Versorgern ab.

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße im grünen Berliner Südosten. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kurzen Wegen zu Naherholung und Alltagsversorgung.

Fußläufig befinden sich Bushalte- sowie Straßenbahnstationen, über die Sie einen guten Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz haben. Und auch wenn Sie in der unmittelbaren Nähe alles finden, was Sie für das tägliche Leben brauchen, so ist das Zentrum Köpenicks mit seiner herausragenden Altstadt in Wasserlage doch nicht weit entfernt.

Die Naherholung ist fußläufig zu erreichen und ein Bad oder Sonnenuntergang an den Kaulsdorfer Seen täglich zu genießen. Die großen Landschaftsschutzgebiete Mittelheide mit der Erpe, die Wuhlheide sowie der Müggelsee laden täglich zu Ausflügen ins Grüne ein, ohne dass Sie dafür weit fahren müssen.

Das Angebot an Kitas und Schulen ist ebenso reichhaltig wie das an Sport- und anderen Vereinen, was gerade für Familien ein großes Plus bedeutet. Sie werden das Leben in diesem „Kiez“ lieben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Frühstückstisch



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Masterbad DG



Masterbad DG

# Exposé - Galerie



Garderobe



Garderobe

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 EG



Schlafzimmer 2 EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Waschkeller



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Haustüre



Hausansicht

# Exposé - Galerie

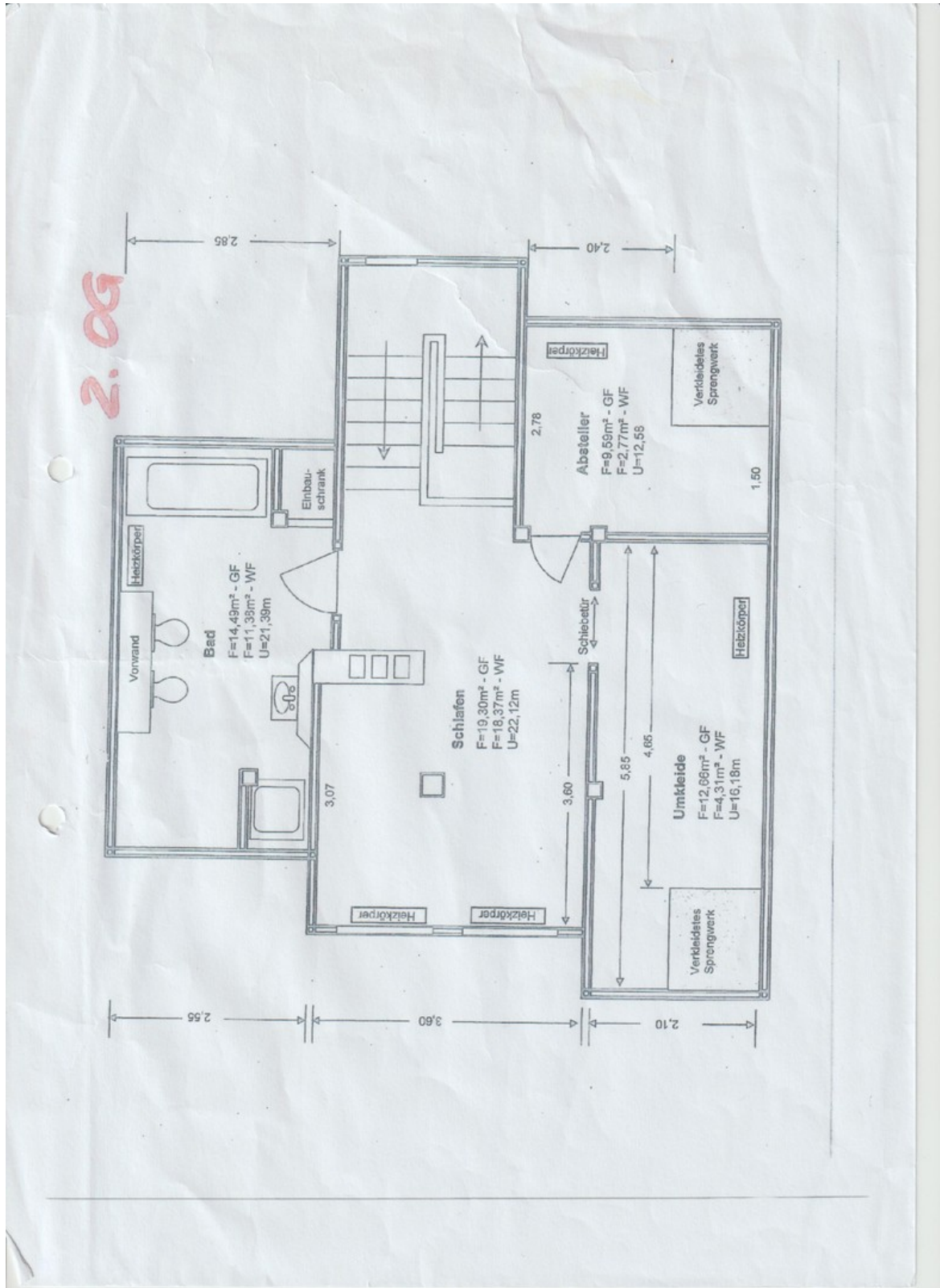


Garten mit Carport



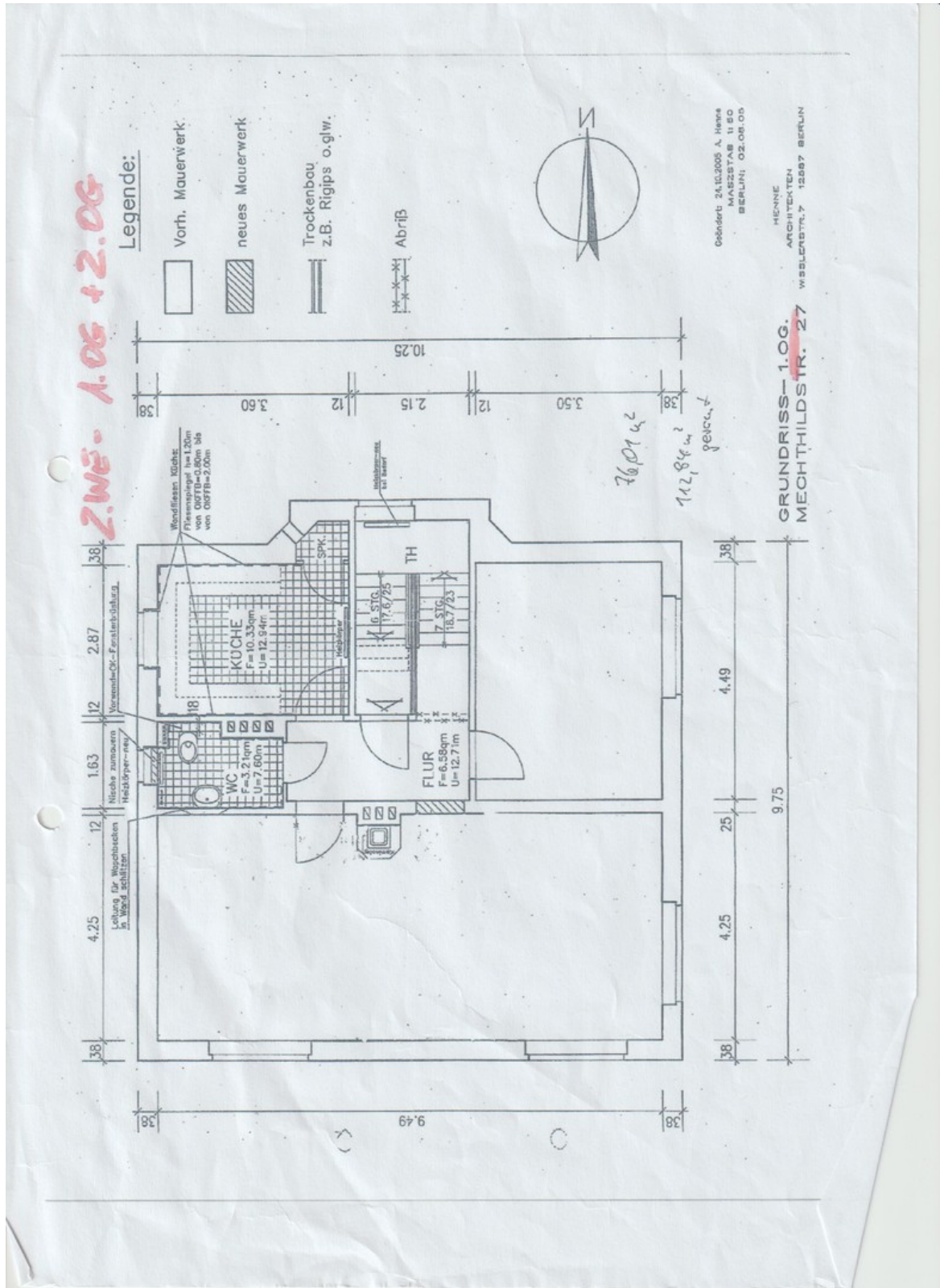
Vorgarten

# Exposé - Grundrisse



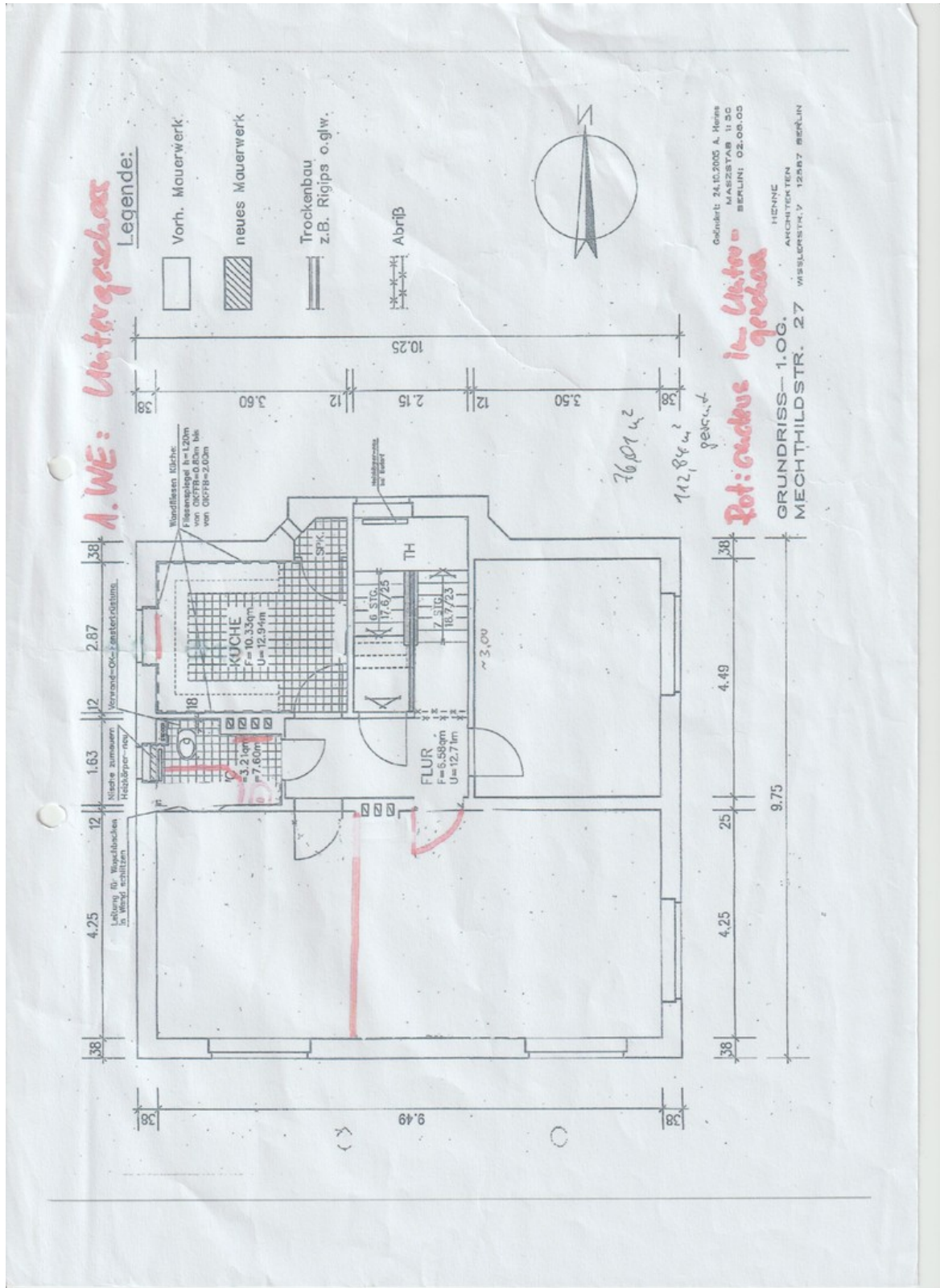
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. OG

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss / Untergeschoss