

Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Lebendige Familienoase: Geräumiges und einladendes Einfamilienhaus in Mariendorf!

Objektnummer: 24115011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 687.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189,99 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 633 m²

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24115011
Wohnfläche	ca. 189,99 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	687.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	184.13 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.04.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Die Immobilie



www.von-poll.com

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

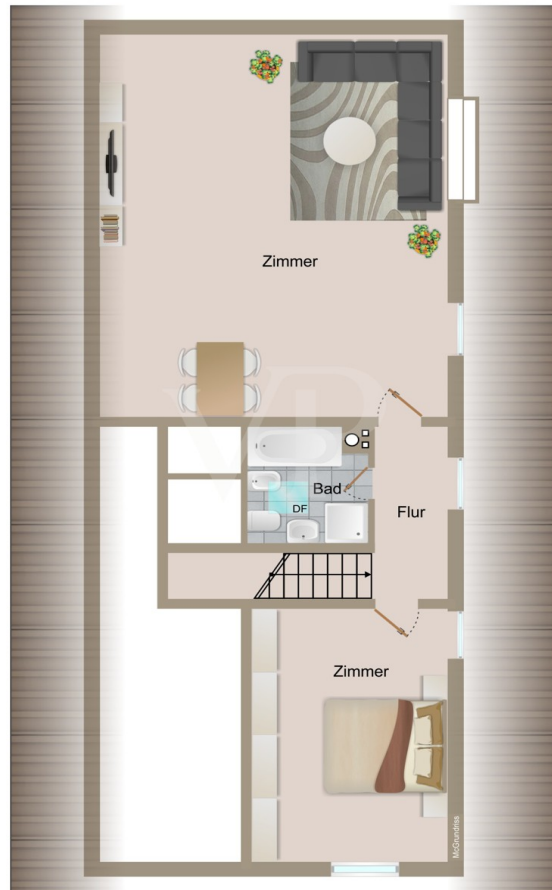
www.von-poll.com

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

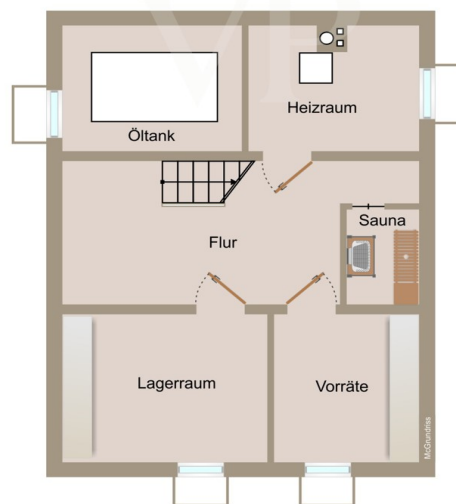
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss/Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Ein erster Eindruck

Dieses 1970 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus bietet Ihnen über zwei Etagen und ein Kellergeschoss den optimalen Raum für die Erschaffung Ihrer eigenen Oase. Das großzügige und einladende Domizil erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 190 m² und liegt auf einem idyllischen Grundstück mit einer Größe von ca. 633 m². Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den fünf geräumigen Zimmern, die alle durch ihre Offenheit, Helligkeit und Freundlichkeit bestechen. Im Jahr 1993 wurden einige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Heizung, die Dachdämmung und -deckung sowie der Einbau von Gaubenfenstern im Dachgeschoss. Das Haus verfügt über ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet sowie ein Oberlicht, das für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Durch das Gäste-WC im Erdgeschoss wird weiterer Komfort geboten. Im Obergeschoss bietet ein französischer Balkon einen malerischen Blick in den Garten. Während im Erdgeschoss eine Terrasse und ein Wintergarten zu gemütlichen und geselligen Stunden im Freien einladen und eine Verbindung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich schaffen. Der Garten bietet mit seiner idealen Größe nicht nur Gartenliebhabern die unterschiedlichsten Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die Sauna, die für erholende Wellness-Momente sorgt. Ein Teil der Immobilie ist unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Zur Ausstattung gehören auch eine Garage und ein Stellplatz, welche komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen. Das Haus liegt in zweiter Reihe und bietet somit noch mehr Privatsphäre im Alltag. Zu beachten ist ebenfalls, dass die eigene Zufahrt zum Haus als Teil des Grundstücks in der genannten Fläche enthalten ist und nicht als Wegerecht genutzt wird. Insgesamt besticht die Immobilie durch ihr warmes Ambiente, ihre Großzügigkeit und ihre einladende Ausstrahlung. Die Lage des Hauses in einer lebendigen Umgebung macht es zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf Komfort, Gemütlichkeit und Lebensqualität legen. Ein Haus mit Potenzial, um nach eigenen Vorstellungen und Wünschen gestaltet zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Ausstattung und Details

- Massivbau
- Garage
- Carport

- Sauna
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet
- Oberlicht im Tageslichtbad
- Teilunterkellert
- französischer Balkon im OG
- Terrasse
- Wintergarten
- Garten

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Alles zum Standort

Der Ortsteil Mariendorf wird im nördlichen Bereich von Tempelhof und im südlichen von Lichtenrade und Marienfelde begrenzt. Die östliche Begrenzung sind Ausläufer des Britzer Gartens mit seinen Seen und großen Wiesenlandschaften - Natur pur, sowie Gartenkolonien. Im Westen befindet sich das Marienfelder Industriegebiet mit dem Daimlerwerk und weiteren Firmen. Das angebotene Objekt befindet sich im südlichen Teil von Mariendorf in einer kleinen ruhigen Seitenstraße direkt in der Nähe vom Mariendorfer Damm und befindet sich somit in einer zentralen Stadtlage. Die Lage kann auch zwischen Teltow-Kanal und Britzer Garten definiert werden. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Restaurants, Friseure etc.) für den täglichen Bedarf, die nächste U-Bahn-Station (U Alt-Mariendorf.) sowie die nächste Busstation (Hundsteinweg) sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Auch zur nächsten Auffahrt auf die Stadtautobahn sind es nur ca. 2,3 km. Die ärztliche Versorgung ist durch eine große Anzahl von Praxen und Apotheken gewährleistet. Ebenso Kindereinrichtungen, wie Schulen und Kita`s sind flächendeckend innerhalb des Wohngebietes vorhanden.

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 184.13 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof
E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com