

Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Lebendige Familienoase: Geräumiges und einladendes Einfamilienhaus in Mariendorf!

CODICE OGGETTO: 24115011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 687.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189,99 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 633 m²

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24115011
Superficie netta	ca. 189,99 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	687.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1993
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	184.13 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.04.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

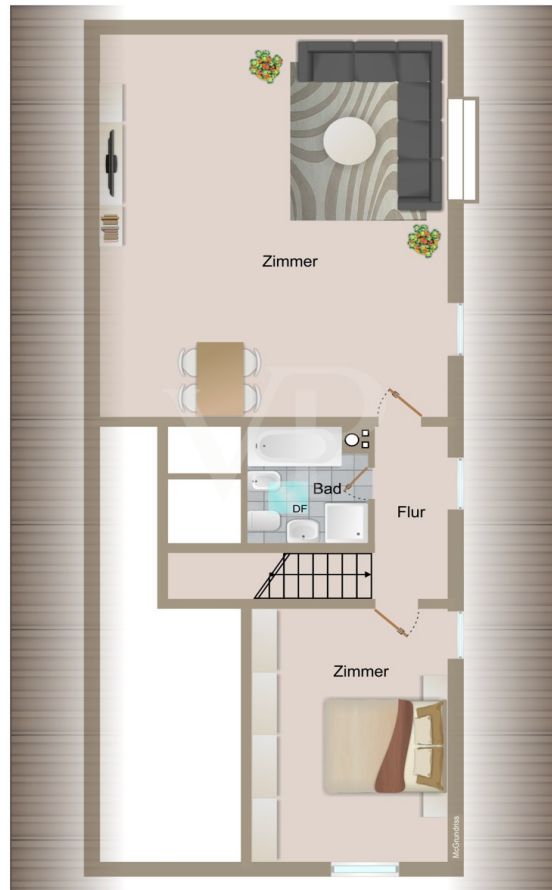
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

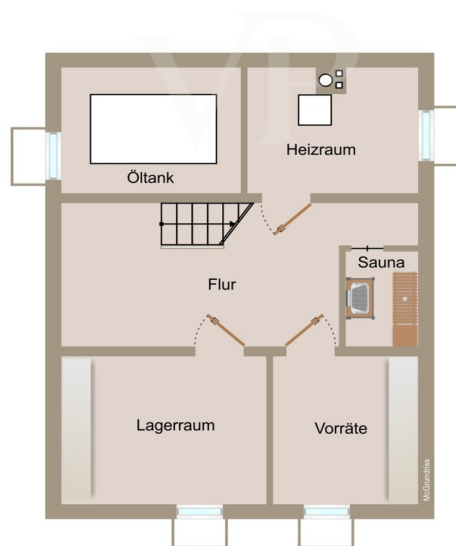
Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss/Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Dettagli dei servizi

- Massivbau
- Garage
- Carport

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

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 Berlino - Tempelhof

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com