

Berlin – Mariendorf

## 2-Zimmer Wohnung im Herzen von Mariendorf

Objektnummer: 25115008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25115008
Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	139.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.05.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



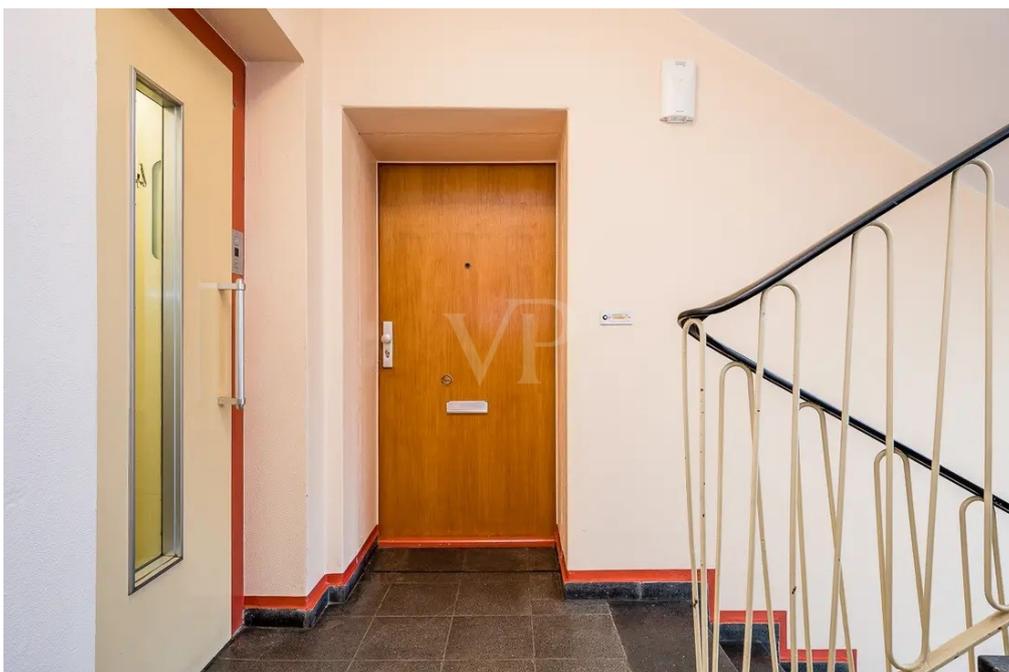
Objektnummer: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

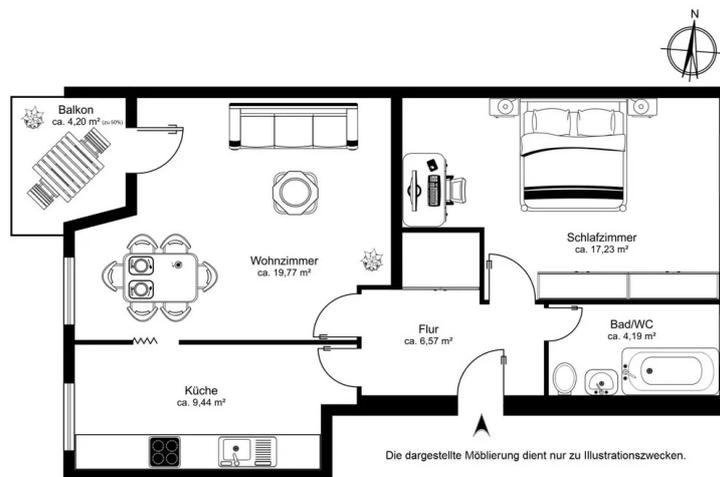
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Grundrisse



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: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem im Jahr 1960 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> eine komfortable Raumaufteilung. Diese Eigentumswohnung eignet sich hervorragend für Singles oder Paare und zeichnet sich durch ihre zweckmäßige Grundrissgestaltung aus. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein großzügig bemessenes Wohnzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer ist optimal ausgestattet und zweckmäßig gestaltet. Die Küche ist separat und bietet ausreichende Platzverhältnisse sowohl für Küchenmöbel als auch für zusätzliche Haushaltsgeräte, die zur Selbstversorgung benötigt werden. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine einfache, funktionale Ausstattung. Der Bodenbelag sowie die Wandgestaltung ermöglichen eine neutrale Basis, die individuell an persönliche Vorstellungen angepasst werden kann. Für Interessenten, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld und eine funktionale Raumaufteilung legen, bietet sich hier eine Gelegenheit für ein neues Zuhause oder eine langfristige Investition in ein überschaubares Immobilienobjekt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich einen Eindruck von dieser Wohnung zu verschaffen und die Vorzüge dieser Immobilie vor Ort kennenzulernen.

**Objektnummer: 25115008 - 12105 Berlin – 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 Herzen von Mariendorf in einer kleinen ruhigen Seitenstraße direkt in der Nähe vom U-Bahnhof Alt Mariendorf und befindet sich somit schon in Innenstadtlage. Die Lage kann auch zwischen Teltow-Kanal und Britzer Garten definiert werden. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Restaurants, Friseure etc.) für den täglichen Bedarf sowie die nächste U-Bahn Station (U-Alt-Mariendorf) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch zur Stadtautobahn sind es nur ca. 5,5 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: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 139.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25115008 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof

E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)