

Berlin – Mariendorf

# Sonnige Aussichten im Herzen von Mariendorf

Objektnummer: 24115023



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

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

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

Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24115023
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	70.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.02.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

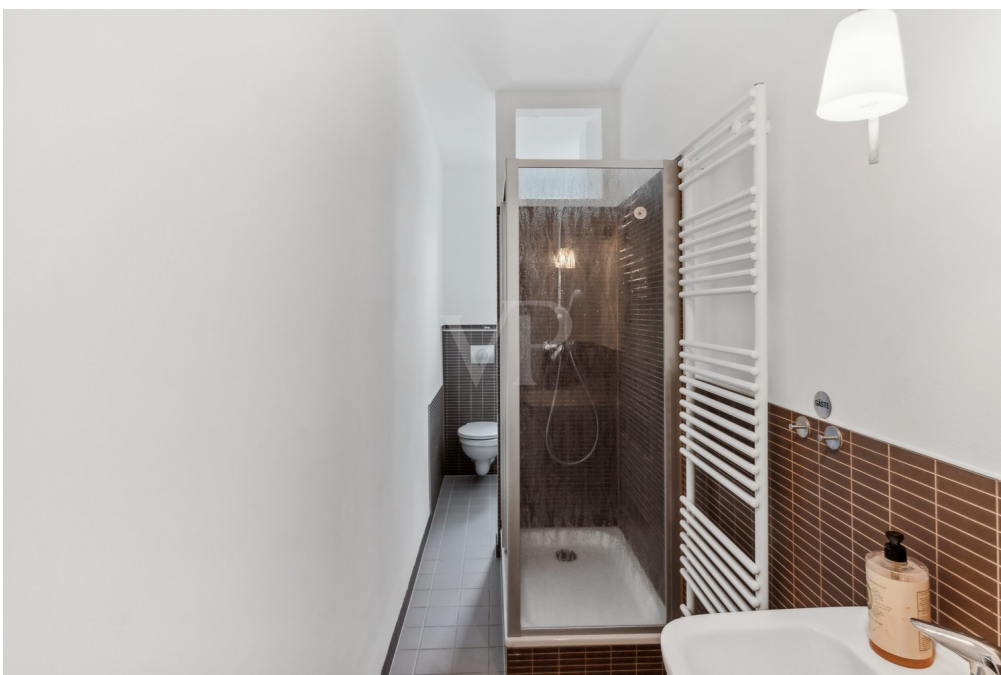
Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und *professionell.*

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

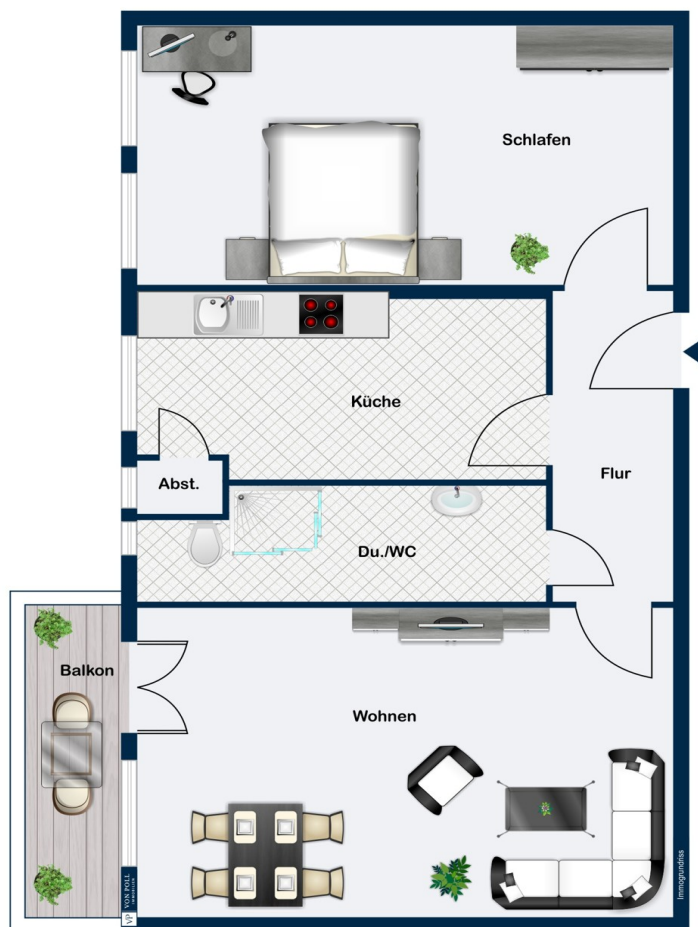


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24115023 - 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: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Altbauwohnung im Herzen von Mariendorf vereint den Berliner Altbauflair mit modernen Annehmlichkeiten. Auf ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese 2-Zimmer-Wohnung alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfassend saniert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Schon beim Betreten der Wohnung fällt der großzügige Schnitt der Räume auf. Das Schlafzimmer zur rechten Seite bietet Ihnen reichlich Platz und Ruhe, um sich nach einem langen Tag zu entspannen. Nebenan finden Sie die Küche, die bereits mit allen Anschlüssen für eine Einbauküche ausgestattet, sodass Sie Ihre eigenen Vorstellungen umsetzen können. Eine angrenzende Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Vorräte. Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und verfügt über eine stilvolle Dusche sowie einen praktischen Handtuchheizkörper. Ein Raum weiter befindet sich der Wohn- und Essbereich mit einer gemütlichen und einladenden Atmosphäre. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem Balkon, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet. Die hohen Fenster lassen viel Licht in den Raum und unterstreichen den klassischen Altbaucharakter. Ein Highlight dieser Wohnung ist die gelungene Kombination aus Altbaucharme und modernem Wohnkomfort. Die hohen Decken, das Parkett und die AltbauDetails treffen hier auf eine energetische Sanierung und moderne Ausstattung. Das gesamte Haus erreicht die Energieeffizienzklasse B, was sich positiv auf die Nebenkosten auswirkt. Ein Kellerabteil, das bequem über den Hinterhof erreichbar ist, bietet zusätzlichen Stauraum. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von der besonderen Atmosphäre dieser Wohnung zu überzeugen.



Objektnummer: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf

## Ausstattung und Details

- Badezimmer mit Dusche und Handtuchheizkörpern
- Gas Etagenheizung
- Speisekammer
- Balkon
- Keller

**Objektnummer: 24115023 - 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 nördlichen Teil von Mariendorf in einer kleinen ruhigen Seitenstraße in der Nähe vom Tempelhofer Hafen und liegt somit in Innenstadtlage. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Restaurants, Friseure etc.) für den täglichen Bedarf sowie die nächste U-Bahn Station (U-Ullsteinstr.) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch zur Stadtautobahn sind es nur ca. 2,5 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: 24115023 - 12105 Berlin – Mariendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 70.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 24115023 - 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)