

Berlin – Mariendorf

# Zwei Ebenen, ein Traumgarten: Ihre exklusive Masionettewohnung

Objektnummer: 24115017



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

KAUFPREIS: 348.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

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

Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24115017
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	348.900 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	135.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

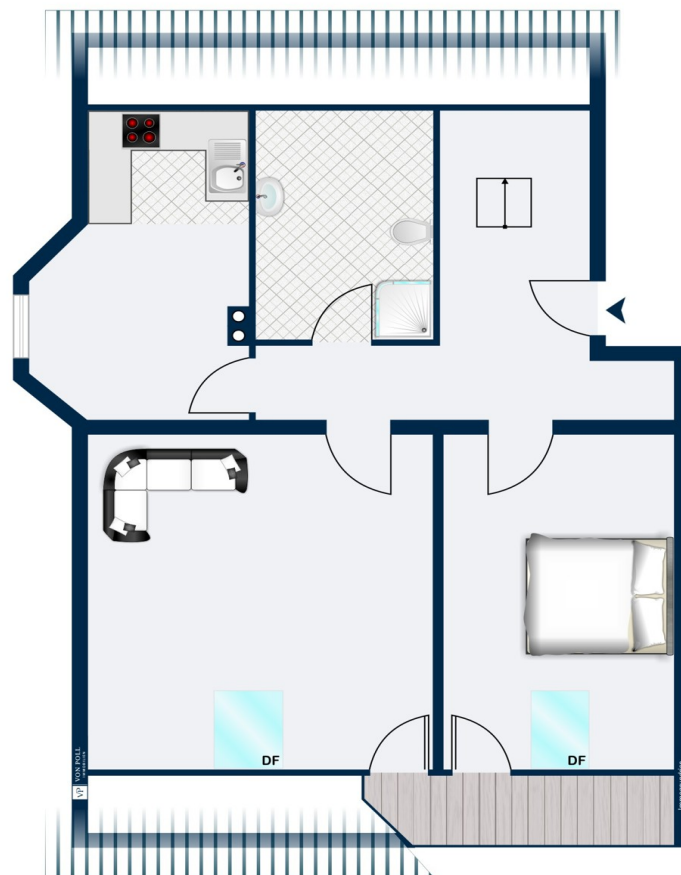
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

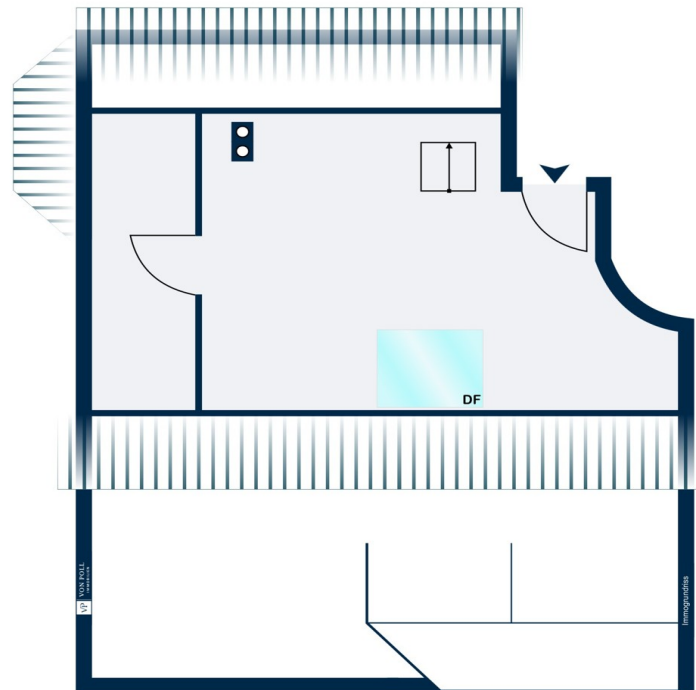
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24115017 - 12107 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: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Maisonettewohnung überzeugt mit einer offenen Grundrissgestaltung auf zwei Ebenen und einem idyllischen Gartenanteil, der zum Entspannen und Genießen im Grünen einlädt. Die zentrale und dennoch ruhige Lage macht dieses Angebot besonders attraktiv für anspruchsvolle Stadtliebhaber. Auf der ersten Ebene erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, eine separate Garderobe und eine Raumspartreppe mit Zugang zu der zweiten Ebene. Auf der ersten Ebene befindet sich ebenfalls ein geräumiges Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang, ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, das Badezimmer und die Küche mit einer gemütlichen Essecke. Die zweite Ebene lässt sich neben der Raumspartreppe auch über das Treppenhaus durch einen gesonderten Eingang erreichen, woraus sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Die Dachflächenfenster sorgen für eine helle - angenehme Wohnatmosphäre und der abgetrennte Bereich lässt sich hervorragend in eine Ankleide verwandeln. Ein wahres Highlight ist der liebevoll gestaltete Gartenbereich mit ca. 100 Quadratmeter. Hier können Sie entspannen, grillen oder einfach die frische Luft genießen. Ein kleines Paradies mitten in der Stadt, das Ihnen eine grüne Oase in Ihrem neuem Zuhause bietet. Kurzum, diese Maisonettewohnung bietet alles, was das Herz begehrt: eine großzügige Wohnfläche, einen traumhaften Gartenanteil und eine attraktive Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen!

Objektnummer: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Balkon
- Keller + Fahrradkeller
- 100 m<sup>2</sup> Gartenanteil
- Außenstellplatz

**Objektnummer: 24115017 - 12107 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: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 135.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24115017 - 12107 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)