

Berlin – Mariendorf

Charmantes Wohnen in begehrter Lage: Ihre Altbauwohnung zum Wohlfühlen

Objektnummer: 24115018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24115018 - 12105 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: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24115018
Wohnfläche	ca. 106 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1911

Kaufpreis	448.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.02.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115018 - 12105 Berlin – 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: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24115018 - 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: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Ein erster Eindruck

Die charmante Wohnung befindet sich in einem Altberliner Gründerzeitbau aus dem Jahr 1911, und wurde im Jahr 2003 umfassend modernisiert. Die Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme in den 4 Zimmern, die eine Wohnfläche von ca. 106 m² bieten. Die Ausrichtung der Zimmer in Süd und Süd-Südwest optimiert den Wohnbereich, der sowohl einladend als auch wohnlich gestaltet ist. Zur Wohnung gehören zwei Balkone, die jeweils in die genannten Himmelsrichtungen ausgerichtet sind und ideale sowie abwechslungsreiche Möglichkeiten zum Entspannen offerieren. Die beiden großen Abstellkammern im Flur stellen zusätzlichen Stauraum bereit, ebenso wie der Kellerverschlag von ca. 16 qm. Ein weiteres Highlight stellt das große Tageslichtbad mit separater Dusche und Wanne sowie Bidet und zwei Handwaschbecken dar. Wobei das gegenüberliegende Gäste-WC weiteren Komfort und zusätzliche Privatsphäre bietet. Die Einbauküche, die 2008 erneuert wurde, besticht durch ihre moderne Ausstattung und Funktionalität. Die Dielenböden in den Zimmern wurden mit hochwertigem Parkett überzogen während die Balkontüren und Fenster durch eine Überarbeitung und neue Verglasung aufgewertet wurden und den Charakter des Altbauhauses weiter erhalten. Im Zusammenspiel mit ihren hohen Decken von etwa 3,10 m wohnt diesem Domizil eine großzügige und herrschaftliche Atmosphäre inne. Die optimale Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer Auswahl an Kitas und Schulen in der direkten Umgebung machen die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien. Die Sanierungen und Modernisierungen in den letzten Jahren, darunter die renovierten Balkone und das im Jahr 2007 sanierte Dach, zeugen von der kontinuierlichen Pflege des Hauses. Die harmonische Eigentümer- und Hausgemeinschaft ist auf den guten Erhalt der Anlage bedacht. Die Wohnung überzeugt durch ihre einladende Atmosphäre und die durchdachte Raumaufteilung. Insgesamt bietet diese Immobilie ein behagliches Zuhause in einer historischen Umgebung, mit modernem Komfort. Interessenten haben hier die Möglichkeit, sich in einer gepflegten Altbauwohnung wohlfühlen und von den Vorzügen der zentralen Lage zu profitieren. Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit uns!

Objektnummer: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Ausstattung und Details

- EBK
- 2 Balkone
- Tageslichtbad (inkl. Badewanne, Dusche, zwei Handwaschbecken und Bidet)
- Gäste - WC
- 2 Abstellkammern
- Keller (ca. 16 qm)
- Parkettboden (Birke & Birnbaum)

Objektnummer: 24115018 - 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: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24115018 - 12105 Berlin – 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