

Berlin – Mariendorf

73 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 42m<sup>2</sup> Nutzfläche = genug Platz  
für Sie !

????????? ??????????: 24115017



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

???? ??????: 324.900 EUR • ??????????: ca. 73 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24115017	????? ???????	324.900 EUR
?????????????	ca. 73 m <sup>2</sup>	?????????????	??????????
????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????????????? ??? ????????????	2		
????????????	1	????? ??????????????	2020
????? ??????????????	1990	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????????????	ca. 42 m <sup>2</sup>
		???????	??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	135.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	18.09.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

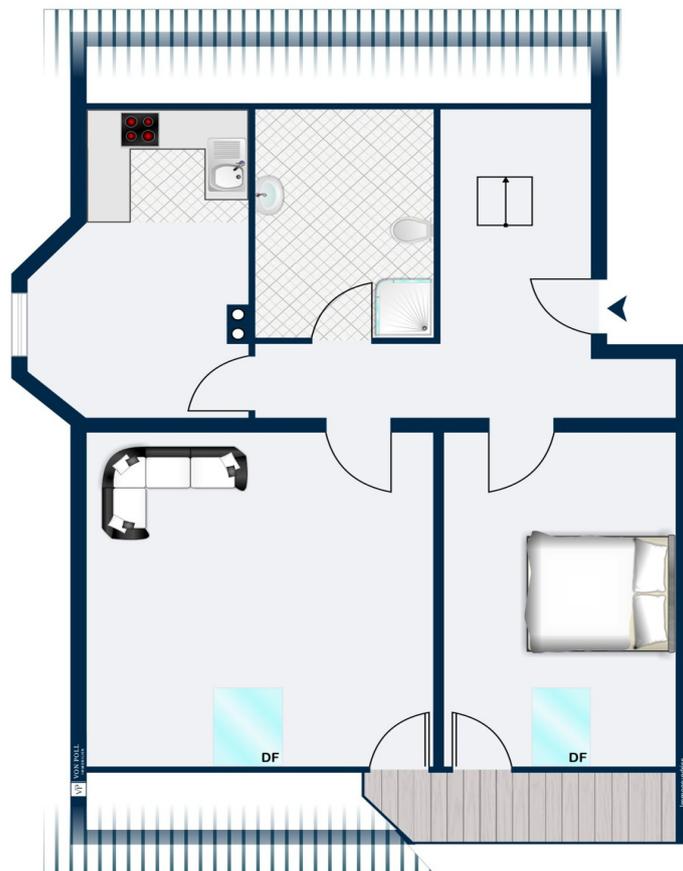
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

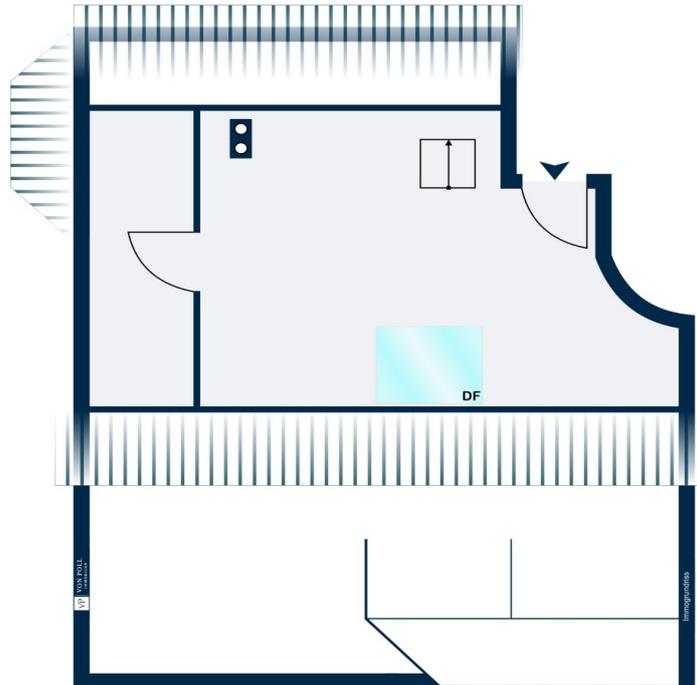
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

??? ?????? ???????????

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!

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

????????????????? ??? ???? ?????

AUSSTATTUNG:

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

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24115017 - 12107 Berlin – Mariendorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 ???????? - 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)