

Berlin – Mariendorf

# Charmantes Wohnen in begehrter Lage: Ihre Altbauwohnung zum Wohlfühlen

????????? ??????????: 24115018



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

???? ??????: 448.000 EUR • ??????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

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

???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24115018	????? ???????	448.000 EUR
????????????	ca. 106 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
????????????			
???????????	1	????? ??????????????	2003
????? ??????????????	1911	?????????	???????
		?????????????	ca. 16 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.02.2030	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		??????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

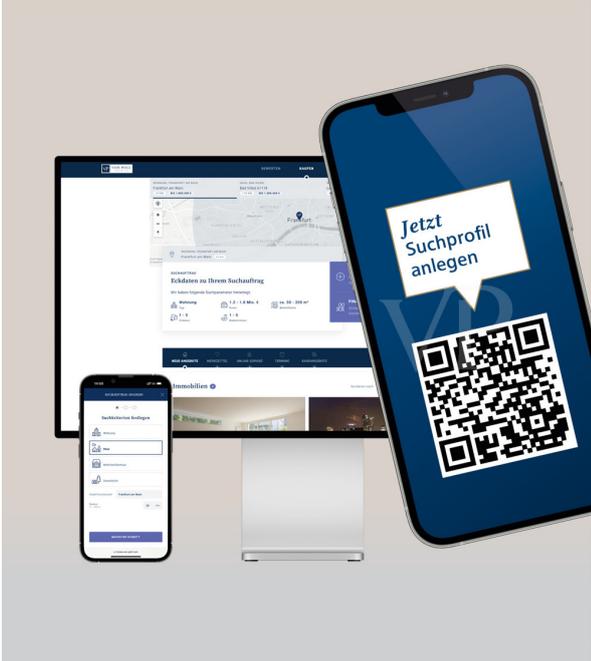
**von Poll Immobilien  
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

??????



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

???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

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

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 m<sup>2</sup> 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!

???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

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

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

???????? ??????????: 24115018 - 12105 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 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.

???????? ??????????: 24115018 - 12105 Berlin – Mariendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24115018 - 12105 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)