

Berlin / Mariendorf – Mariendorf

# Lebendige Familienoase: Geräumiges und einladendes Einfamilienhaus in Mariendorf!

VP azonosító: 24115011



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

VÉTELÁR: 687.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 189,99 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 633 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Áttekintés

VP azonosító	24115011
Hasznos lakótér	ca. 189,99 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1970
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	687.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1993
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	03.04.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	184.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Az ingatlan



[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

VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

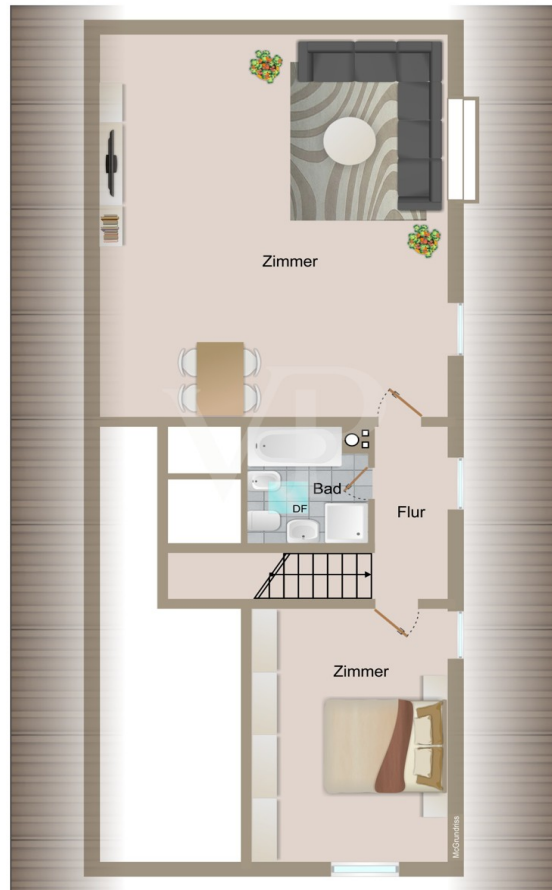
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

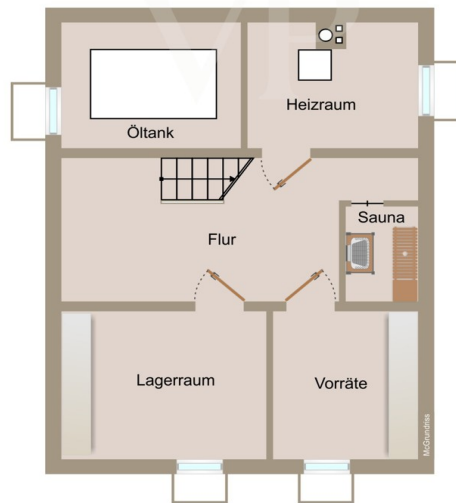
## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss/Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Az els? benyomás

Dieses 1970 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus bietet Ihnen über zwei Etagen und ein Kellergeschoss den optimalen Raum für die Erschaffung Ihrer eigenen Oase. Das großzügige und einladende Domizil erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und liegt auf einem idyllischen Grundstück mit einer Größe von ca. 633 m<sup>2</sup>. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den fünf geräumigen Zimmern, die alle durch ihre Offenheit, Helligkeit und Freundlichkeit bestechen. Im Jahr 1993 wurden einige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Heizung, die Dachdämmung und -deckung sowie der Einbau von Gaubenfenstern im Dachgeschoss. Das Haus verfügt über ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet sowie ein Oberlicht, das für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Durch das Gäste-WC im Erdgeschoss wird weiterer Komfort geboten. Im Obergeschoss bietet ein französischer Balkon einen malerischen Blick in den Garten. Während im Erdgeschoss eine Terrasse und ein Wintergarten zu gemütlichen und geselligen Stunden im Freien einladen und eine Verbindung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich schaffen. Der Garten bietet mit seiner idealen Größe nicht nur Gartenliebhabern die unterschiedlichsten Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die Sauna, die für erholende Wellness-Momente sorgt. Ein Teil der Immobilie ist unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Zur Ausstattung gehören auch eine Garage und ein Stellplatz, welche komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen. Das Haus liegt in zweiter Reihe und bietet somit noch mehr Privatsphäre im Alltag. Zu beachten ist ebenfalls, dass die eigene Zufahrt zum Haus als Teil des Grundstücks in der genannten Fläche enthalten ist und nicht als Wegerecht genutzt wird. Insgesamt besticht die Immobilie durch ihr warmes Ambiente, ihre Großzügigkeit und ihre einladende Ausstrahlung. Die Lage des Hauses in einer lebendigen Umgebung macht es zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf Komfort, Gemütlichkeit und Lebensqualität legen. Ein Haus mit Potenzial, um nach eigenen Vorstellungen und Wünschen gestaltet zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Részletes felszereltség

- Massivbau
- Garage
- Carport
  
- Sauna
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet
- Oberlicht im Tageslichtbad
- Teilunterkellert
- französischer Balkon im OG
- Terrasse
- Wintergarten
- Garten

VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Minden a helyszínr?!

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 südlichen Teil von Mariendorf in einer kleinen ruhigen Seitenstraße direkt in der Nähe vom Mariendorfer Damm und befindet sich somit in einer zentralen Stadtlage. Die Lage kann auch zwischen Teltow-Kanal und Britzer Garten definiert werden. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Restaurants, Friseure etc.) für den täglichen Bedarf, die nächste U-Bahn-Station (U Alt-Mariendorf.) sowie die nächste Busstation (Hundsteinweg) sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Auch zur nächsten Auffahrt auf die Stadtautobahn sind es nur ca. 2,3 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.

VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 184.13 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

VP azonosító: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)