

Berlin / Mariendorf – Mariendorf

# Lebendige Familienoase: Geräumiges und einladendes Einfamilienhaus in Mariendorf!

Número da propriedade: 24115011



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

PREÇO DE COMPRA: 687.000 EUR • ÁREA: ca. 189,99 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 633 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24115011	Preço de compra	687.000 EUR
Área	ca. 189,99 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	1993
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1970	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	184.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.04.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo		



Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## O imóvel



[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



Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

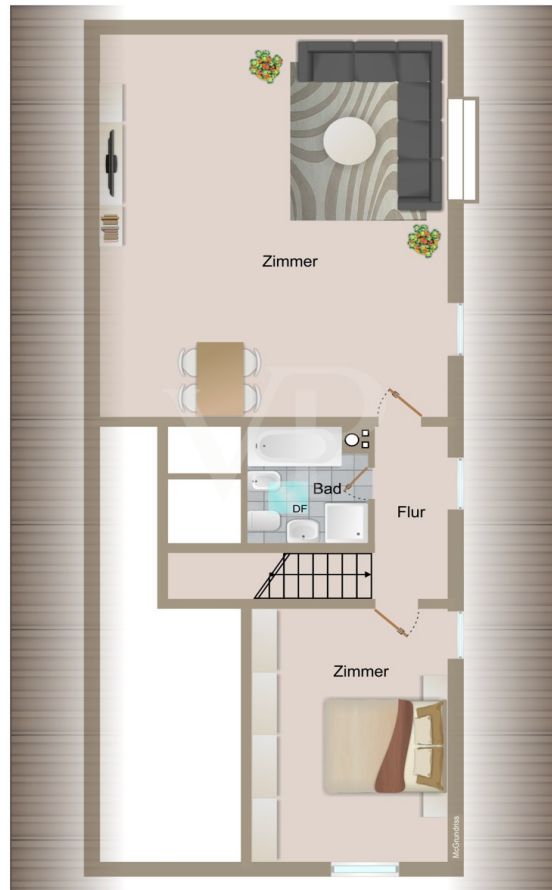
Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Plantas dos pisos

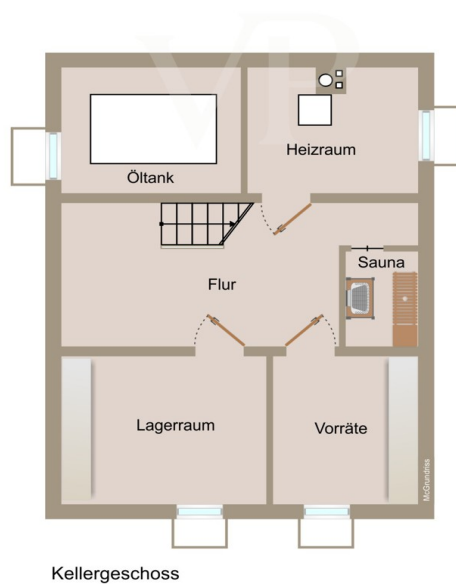


Erdgeschoss





Obergeschoss/Dachgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24115011 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)