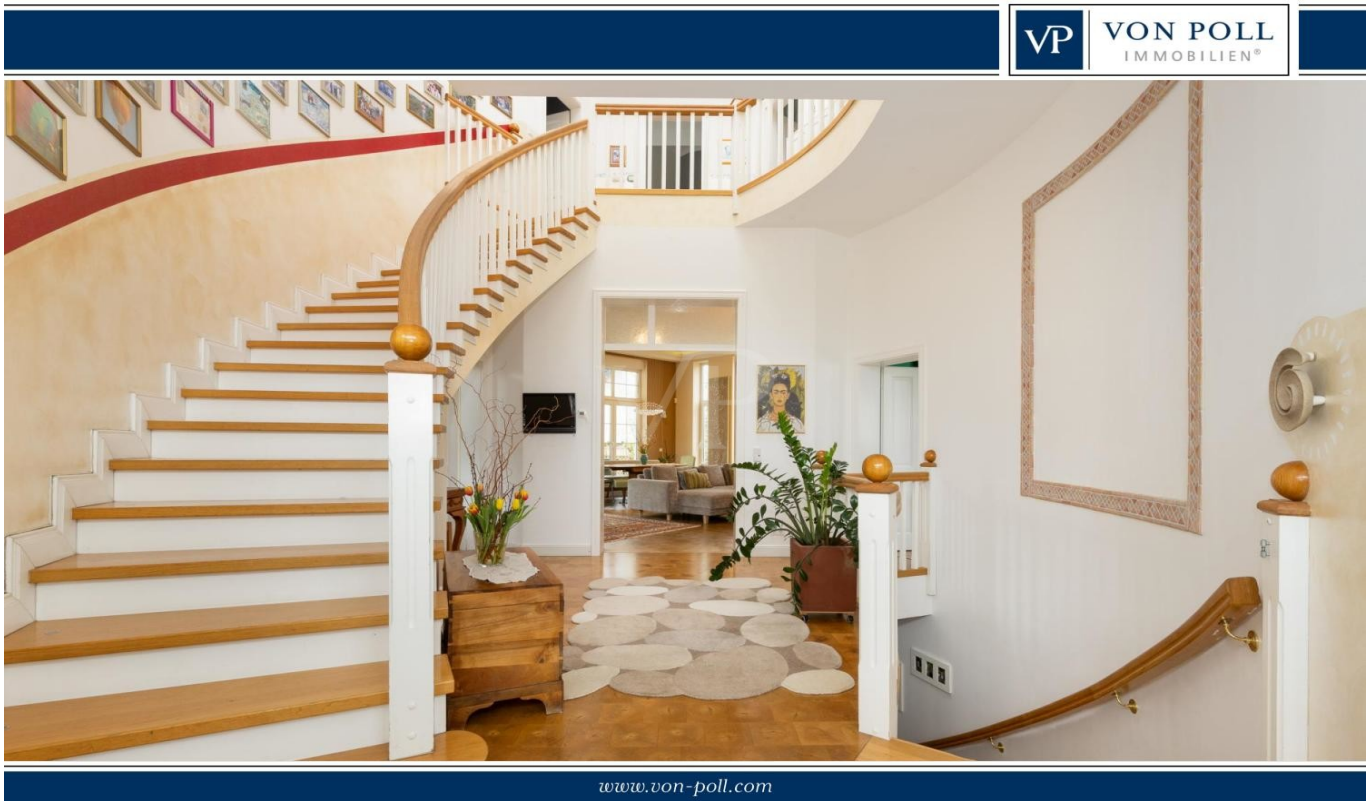
Berlin – Mariendorf

Exklusives Architekten Unikat für moderne Ansprüche

Objektnummer: 24115007



KAUFPREIS: 1.649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 312 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 727 m²

Objektnummer: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24115007
Wohnfläche	ca. 312 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	89.09 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Ein erster Eindruck

Exklusiv – weil einzigartig in der architektonischen Grundrissgestaltung. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2004 gebaut und zeichnet sich durch eine stilvoll - extravagante Ausstattung sowie eine ausgesprochen familienfreundliche Raumaufteilung aus. Über das Eingangsportal betritt man das offen geschnittene Entree und erfährt unmittelbar ein einladendes Willkommensgefühl von Raum und Licht. Weiter geradeaus eröffnet sich unter der imposanten Galerie hindurch ein fließendes Raumkontinuum mit Küche, Essbereich und Wohnzimmer. Hier sorgt die hochwertige Einbauküche, mit einem Fensterband für eine ausgeklügelte Balance zwischen Zubereitungsfläche und Beleuchtung. Auch in der Ausstattung lässt sie kaum einen Wunsch offen. Die hohen Decken, die großen, zumeist bodentiefen Fenster und das warme, repräsentative Echtholzparkett mit Fußbodenheizung sorgen für eine außergewöhnliche und opulente Raumatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der einen wohligen Rückzugsort für die ganze Familie darstellt. Eine elegante Treppe mit Holzelementen führt in die durch Dachflächenfenster belichtete Galerie. Von hier aus lassen sich die beiden Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein weiteres Schlafzimmer mit einem maßangefertigten Hochbett sowie der größte Schlafbereich auf dieser Ebene erreichen. Dieser Bereich überzeugt mit einer individuell vom Tischler gefertigten Ankleide, einem separaten Balkon und einem „Bad en Suite“, das in der Realisierung das Potential für ein privates SPA hat. Alle notwendigen Vorbereitungen sind getroffen. Im ausgebauten Souterrain erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer, eine Terrasse und ein separater Eingangsbereich zum Garten. Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls der Hauswirtschaftsraum und ein weiteres Areal, welches die Sauna beherbergt. Regelmäßige Modernisierungen trugen der stetigen Komfortverbesserung und gebotenen Nachhaltigkeit Rechnung. Hier sei nur die Solarenergienutzung und Luftzirkulation im Dach genannt. Trotz der zentralen Lage bietet der uneinsehbare Garten mit seiner Flora im Sommer einen ruhigen und gemütlichen Rückzugsort für Freunde und Familie - ein El Dorado für Kinder. Ergreifen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieses Hauses kennenzulernen. Das Anwesen ist einzigartig.

Objektnummer: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Ausstattung und Details

- Massives Architektenhaus
- Deckenhöhe im Erdgeschoss 3,90m
- Kamin im Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Arbeitsplatte aus Granit
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Echtholzparkett
- große Terrasse im Erdgeschoss
- elektr. Jalousien im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Galerie mit Dachflächenfenstern
- Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche (2023)
- 2 Balkone im Obergeschoss
- Wäscherohr zum Wäscheraum
- Bad on Suite mit allen Vorfertigungen und Anschlüssen
- Angefertigte Ankleide
- Angefertigte Hochbetten in den Schlafzimmern
- Luftzirkulation im Dach
- Sauna im Kellergeschoss
- Entkalkungsanlage
- Vießmann Gastherme 2023
- Warmwasser durch Solarenergie
- Sickergrube & Regenwassertonnen
- Terrasse im Kellergeschoss
- Garage mit elektr. Tor
- Garten

Objektnummer: 24115007 - 12107 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 südlichen Teil von Mariendorf in einer kleinen ruhigen Seitenstraße direkt in der Nähe vom Mariendorder 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.

Objektnummer: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 89.09 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24115007 - 12107 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