

Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Lichtdurchflutetes Zuhause mit optimal genutzter Wohnfläche!

Objektnummer: 26115002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 267.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,75 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26115002 | Kaufpreis | 267.500 EUR |
| Wohnfläche | ca. 64,75 m ² | Wohnung | Etagenwohnung |
| Etage | 3 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 2 | | |
| Schlafzimmer | 1 | | |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 1996 | Modernisierung / Sanierung | 2017 |
| | | Bauweise | Massiv |
| | | Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergieverbrauch | 98.00 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 13.04.2036 | Energieeffizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1996 |

Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



www.von-poll.com

Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Ein erster Eindruck

Diese einladende Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² ein helles und wohnliches Zuhause, das durch eine zeitgemäße Ausstattung besticht. Sie befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches 1996 erbaut wurde. Ein Aufzug sorgt dabei für einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohneinheit.

Die Wohnung umfasst insgesamt zwei großzügig geschnittene Zimmer, die flexibel genutzt werden können und Ihnen vielfältige Wohnmöglichkeiten eröffnen. Der sonnige Balkon ist von dem größeren Zimmer begehbar. Das durchdachte Raumkonzept lässt viel Tageslicht in die Räumlichkeiten und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die gesamte Fläche ist optimal genutzt und schafft so eine wohnliche Atmosphäre.

Das stilvoll gestaltete Tageslichtbad ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und wurde im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2017 vollständig erneuert. Im Zuge dieser Renovierungsarbeiten wurden zudem die Einbauküche, die Elektrik im Wohnzimmer und Bad, sämtliche Fußböden sowie alle Lichtschalter und Steckdosen zeitgemäß überarbeitet. Somit präsentiert sich das Objekt in einem geschmackvollen und einladenden Zustand, der zum Einziehen einlädt.

Die moderne Einbauküche bietet Ihnen hochwertige Funktionalität und fügt sich harmonisch ins Gesamtbild der Wohnung ein. Zwei praktische Abstellkammern im Wohnbereich sorgen für zusätzlichen Stauraum und machen die Organisation Ihres Haushalts besonders komfortabel. Weitere Pluspunkte bietet der Fahrradkeller, der Ihnen eine sichere und geschützte Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrrad bietet.

Das Haus beherbergt insgesamt dreizehn Wohneinheiten, von denen derzeit neun von den Eigentümern selbst genutzt werden, während vier Wohnungen vermietet sind. Dies sorgt für eine ausgewogene Mischung und eine angenehme Hausgemeinschaft.

Die Lage im dritten Obergeschoss bietet einen schönen Ausblick und eine helle,

sonnige Atmosphäre im gesamten Wohnbereich. Lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung machen das Objekt besonders attraktiv für Menschen, die ein zeitgemäßes und stilvolles Zuhause suchen.

Die Kombination aus optimal genutzter Fläche, geschmackvoller Ausstattung und einer Vielzahl praktischer Details macht dieses Angebot zu einer ansprechenden Wahl.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Ausstattung und Details

- Aufzug
- Tageslichtbad mit Dusche und Handtuchhalterheizkörper
- geschmackvolle Einbauküche
- Balkon
- zwei Abstellkammern
- Laminatboden
- zugeteilter Kellerverschlag
- Fahrradkeller

Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - 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 direkt am 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 (Mariendorfer Damm & Tauernallee) sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Auch zur nächsten Auffahrt auf die Stadtautobahn sind es nur ca. 4 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: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26115002 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com