

Berlin – Mariendorf

Renovierungsbedürftige Balkonwohnung

Objektnummer: 24115013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

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

Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24115013	Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Modernisierung / Sanierung	2014
Zimmer	2.5	Bauweise	Massiv
Baujahr	1958	Nutzfläche	ca. 0 m ²
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	123.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.08.2028	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

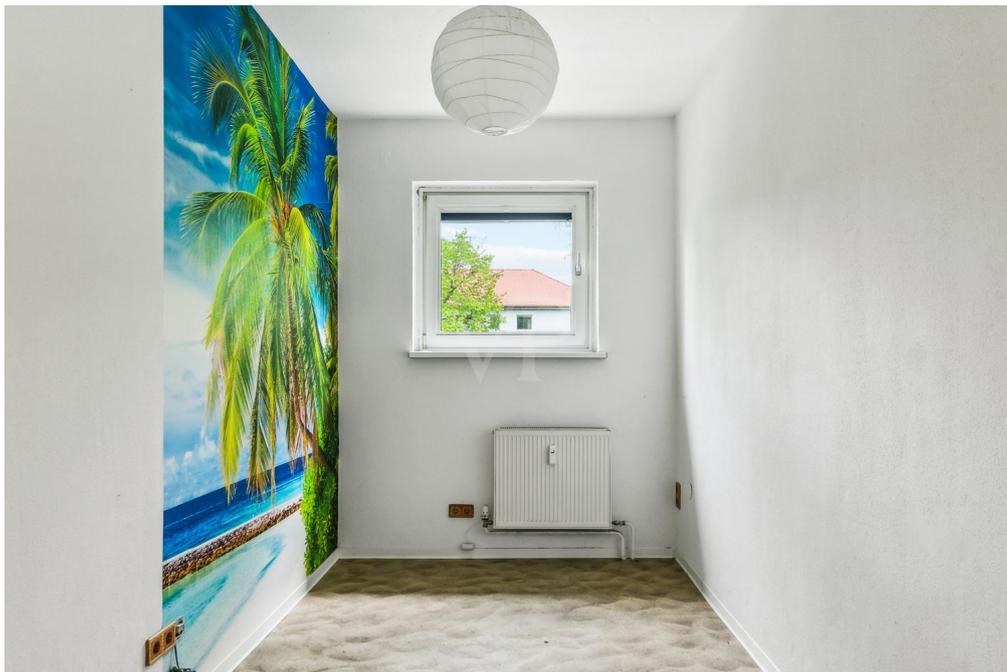
Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



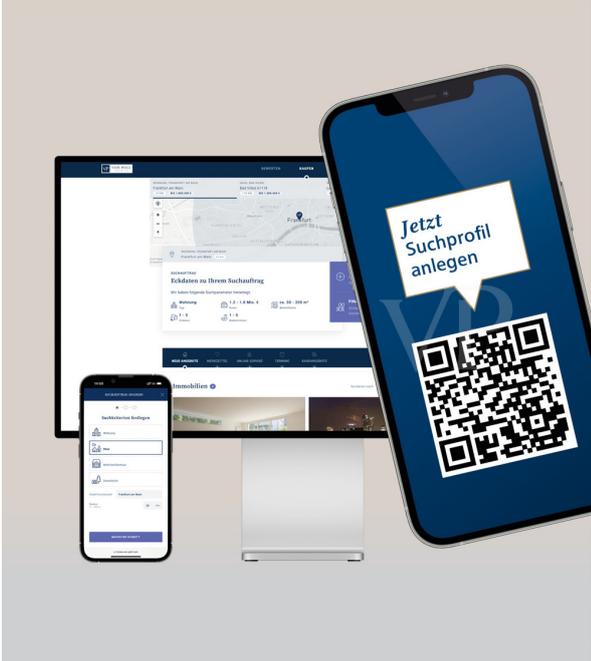
Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – 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: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Ein erster Eindruck

Die renovierungsbedürftige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² befindet sich in einer soliden und gepflegten Hausanlage aus dem Baujahr 1958. Das Objekt verfügt über 2,5 Zimmer und einen idyllisch gelegenen Balkon, welcher zum Entspannen im Freien einlädt. Dieses Domizil besticht durch seine praktische Raumaufteilung, bei der alle Zimmer vom Flur aus begehbar sind. Zusätzlicher Stauraum wird durch eine Abstellkammer im Flur sowie einem zugeteilten Kellerverschlag geboten. Ein Stellplatz kann bei Verfügbarkeit angemietet werden. Diese helle und einladende Eigentumswohnung, bietet großes Potenzial für die individuelle Gestaltung der eigenen vier Wände. Das Haus wurde in den Jahren 1997, 2003, 2006 und 2014 modernisiert und saniert. Dabei wurden unter anderem die Stränge erneuert, das Badezimmer inklusive elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspots modernisiert, die Fassade, Balkone und Treppenhäuser gestrichen und die Gasanlage erneuert. Diese Wohneinheit eignet sich ideal als neues Zuhause für Singles, Paare und kleine Familien, da sie in unmittelbarer Umgebung viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie eine optimale Verkehrsanbindung bietet. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides Haus mit einer guten Basis für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Nutzen Sie die Chance, dieses charmante Apartment zu einem fairen Preis zu erwerben und machen Sie es mit Ihrer persönlichen Note zu Ihrem neuen Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Ausstattung und Details

- Balkon
- Tageslichtbad - inkl. elektr. Fußbodenheizung,
Handtuchhalterheizung und Deckenspots
- Abstellkammer
- Keller
- Gemeinschaftsparkplatz

Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Alles zum Standort

Der Ort Mariendorf wurde wohl um 1230 von den Templerorden als Straßendorf gegründet, als ein Filialdorf zum Konturhof Tempelhof. Die Dorfkirche entstand im zweiten Viertel des 13. Jahrhunderts. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte 1348 als Mergendorp. 1434 wurde Mariendorf an Berlin und der Schwesterstadt Cölln durch den Johanniterorden verkauft. 1887 wurde die Pferdebahn vom Hallischen Tor bis nach Mariendorf erweitert. Der Bahnhof Mariendorf an der Dresdener Bahn nahm 1894 den Betrieb auf. Die Eröffnung der Trabrennbahn erfolgte 1913. Der Volkspark Mariendorf wurde ab 1931 mit der Inbetriebnahme eines Springbrunnens eröffnet. Die Arbeiten dazu begannen 1923. 1961 und 1966 wurde in Teilabschnitten die U-Bahnlinie U6 von Tempelhof bis Alt-Mariendorf errichtet. Heute leben in Mariendorf ca. 56.000 Menschen. In Mariendorf selbst sind alle wichtigen ärztlichen Einrichtungen sehr gut erreichbar; Schulen (z.B. Rudolf-Hildebrand-Grundschule sowie die Ikarus-Grundschule) und Kitas ebenso. Die Einkaufsmöglichkeiten sind durch den ganz nahe gelegenen EDEKA-Supermarkt sowie mehrerer kleiner Läden (Apotheke, Florist etc.) in der direkten Umgebung sehr gut gegeben. Auch das Einkaufszentrum Tempelhofer Hafen, direkt am Teltowkanal gelegen, bietet mit den umgebauten historischen Hafenanlagen ein abwechslungsreiches Freizeiterlebnis. Mehrere Kinderspielplätze sind fußläufig erreichbar. Parkanlagen und insbesondere der Britzer Garten mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten vom Naturerlebnis über Joggingwege, Freiluftveranstaltungen, Minigolf bis hin zum Modellbootbau begeistern; hier findet jeder etwas. Das Frei- und Hallenbad Ankogelweg ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Tempelhofer Feld, der Freizeitpark Marienfelde sowie das Sommerbad Mariendorf und der Blümelteich liegen in unmittelbarer Nähe. Verschiedene Buslinien (M76; X76; 179) und die U-Bahnlinie U6 (Alt-Mariendorf) sind in Kürze erreichbar. Mit der Buslinie X71er besteht eine Direktverbindung zum BER Flughafen, welcher in 40 Minuten erreicht werden kann.

Objektnummer: 24115013 - 12107 Berlin – Mariendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 123.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24115013 - 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