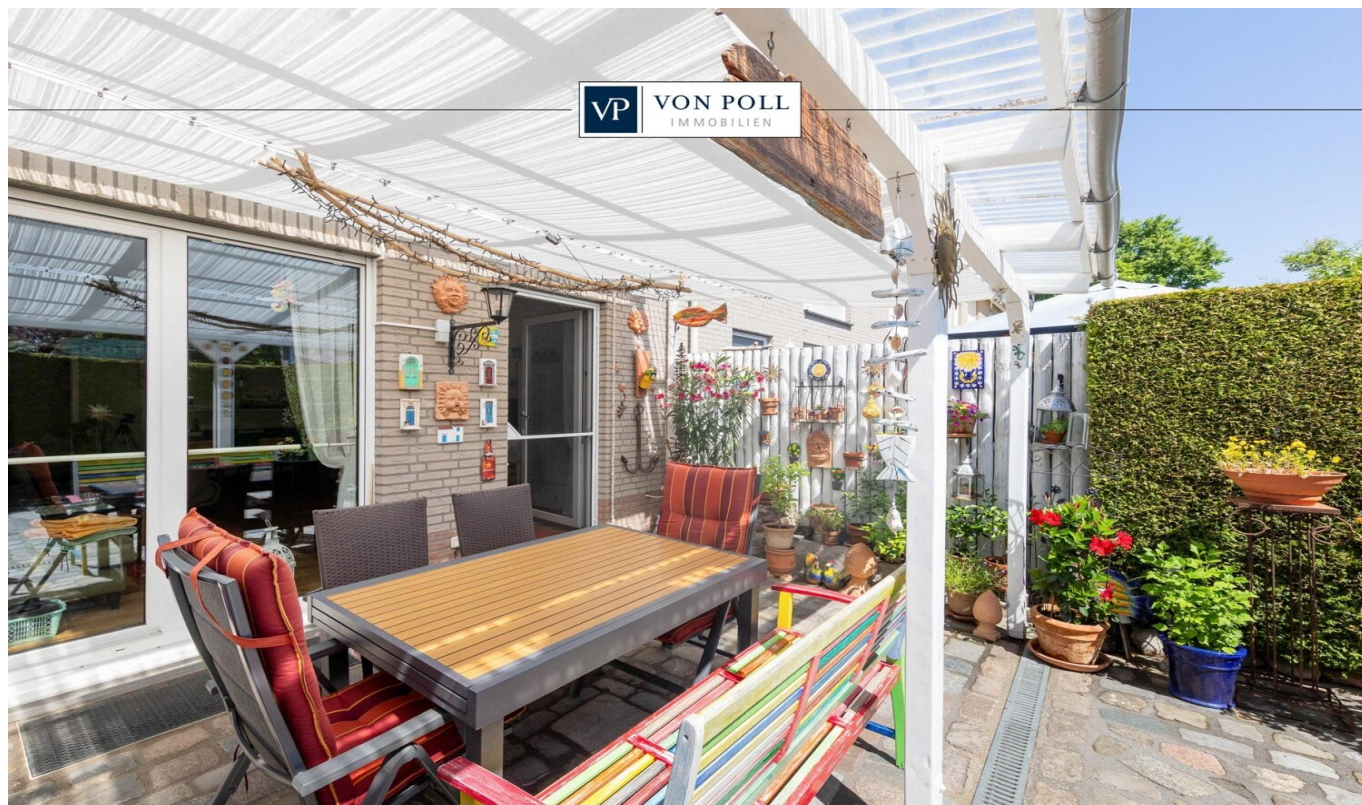


Berlin - Mariendorf

Lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus mit Südterrasse und mediterranem Gartenflair (A+)

Objektnummer: 26115017



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 277 m²

Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

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

Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26115017
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	23.47 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.07.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays the company's website, which includes a section for "Marktpreis" (Market Price) and a list of services. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the graphic.

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

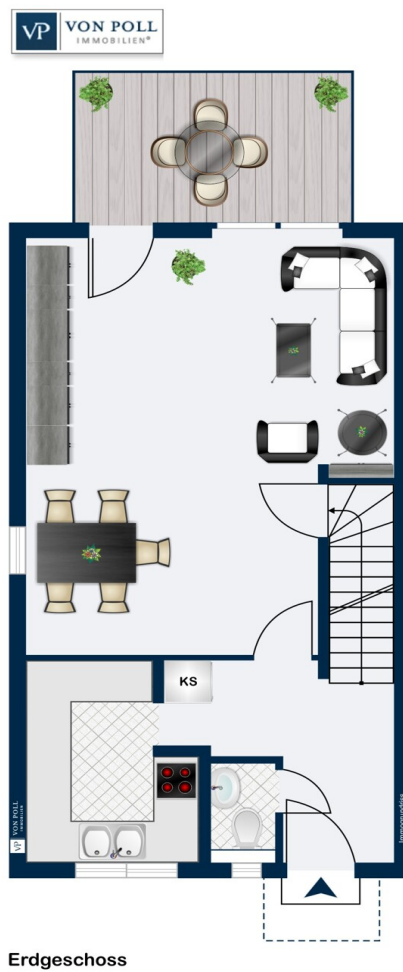
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

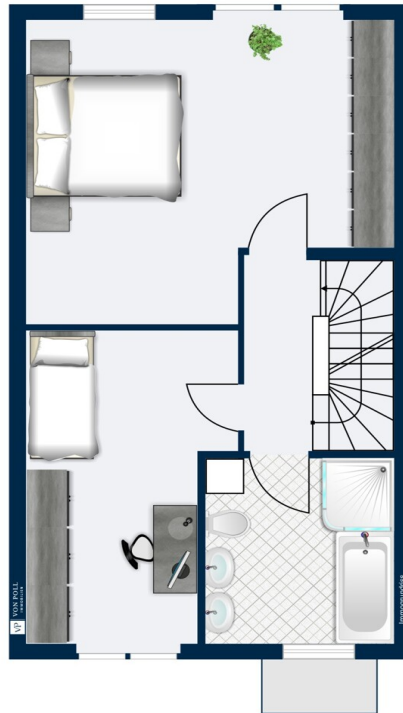
www.von-poll.com

Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Grundrisse



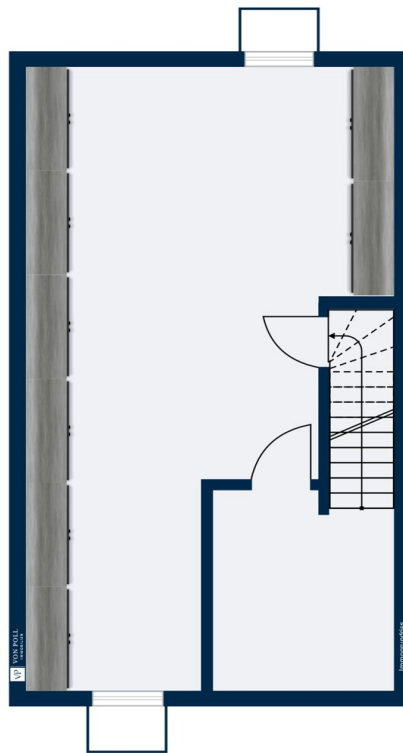
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihennittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 277 m² bietet ein stimmiges Zuhause für alle, die Wert auf gepflegte Ausstattungsmerkmale, eine durchdachte Raumaufteilung und gehobene Qualität legen. Das Haus wurde im Jahr 1999 errichtet und präsentiert sich dank laufender Modernisierungen, zuletzt 2019, in einem sehr gepflegten Zustand. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Modernisierung der Gastherme und die Integration eines Luft-Wärmetausch-Systems gelegt.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer mit Südausrichtung. Die Ausstattung besticht durch einen komplett neu gestalteten Eingangsbereich und ein Gäste-WC mit zuschaltbarer Fußbodenheizung. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2015 samt Markengeräten ausgestattet und bietet optimale Bedingungen für kulinarische Entfaltung. Die freundliche Farbgestaltung und die durchdachte Beleuchtung sorgen hier für ein einladendes Ambiente.

Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und überzeugt durch neue Vinylböden sowie bodentiefe Fenster und eine Terrassentür, die viel Licht in den Raum lassen. Der Bereich wirkt großzügig und lichtdurchflutet, was ein angenehmes Wohngefühl unterstützt. Die überdachte Süd-Ost-Terrasse sowie die gepflasterte Terrasse aus Großkopfsteinen bieten zusätzlichen Raum im Freien und laden zu entspannten Stunden im Garten ein. Die üppige Begrünung und mit liebevollen Details gestaltete Außenanlage schafft einen harmonischen Übergang von innen nach außen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Laminatböden. Das Masterbad ist mit Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch, Toilette und Fenster ausgestattet. Die helle und freundliche Gestaltung des Bades unterstreicht den modernen Charakter des Hauses.

Ein weiteres Highlight ist das Studio im Dachgeschoss, das mit zwei Dachflächenfenstern und Laminatboden vielseitig nutzbar ist – als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder privater Rückzugsort. Das Zimmer überzeugt durch seine Offenheit und angenehme Lichtverhältnisse.

Im Keller stehen ein Abstellraum unter der Treppe, eine Werkstatt sowie eine Waschküche zur Verfügung. Alle Kellerräume sind gefliest, zusätzlich sind ein Wasserfilter und eine Rückstauklappe vorhanden.

Für Komfort im Alltag sorgen ein Stellplatz direkt vor dem Haus sowie ein Gartenhaus/Fahrrad-Garage. Die gepflegte Hausfront vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Das Grundstück ist mit einem Rigolensystem für eine zuverlässige Entwässerung ausgerüstet.

Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Die Modernisierung und der Wartungszustand entsprechen einem gehobenen Standard – ideal für alle, die ein zeitgemäßes Zuhause suchen. Die lichtdurchfluteten Räume, die liebevoll gestalteten Details sowie die praktische und zugleich wohnliche Aufteilung laden dazu ein, dieses Haus persönlich kennenzulernen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Ausstattung und Details

komplett neu gestalteter Eingangsbereich

Gäste-WC mit zuschaltbarer Fußbodenheizung

Küche mit EBK aus 2015 mit allen elektrischen Markengeräten

Wohnzimmer nach Süden und neuen Vinylboden und bodentiefen Fenster und Terrassentür

überdachte Süd-Ost-Terrasse und gepflegter Terrasse (Großkopfsteine)

Obergeschoß mit 2 Schlafzimmern, bodentiefen Fenstern und Laminat

Masterbad mit Dusche und Wanne, Doppelwaschtisch, Toilette und Fenster

Studio im Dachgeschoß mit 2 Dachflächenfenster und Laminat

Abstellkammer und Gasheizung mit Luft-Wärmetausch-System

im Keller - Abstellraum unter der Treppe

Werkstatt und Waschküche

alle Räume im Keller gefliest

Wasserfilter und Rückstauklappe

Stellplatz direkt vor dem Haus

Gartenhaus/Fahrrad-Garage vor dem Haus

Gelände mit Rigolensystem

Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Alles zum Standort

Berlin, mit seiner lebendigen und weltoffenen Atmosphäre, zählt zu den dynamischsten Metropolen Europas. Die Stadt mit rund 3,9 Millionen Einwohnern besticht durch eine junge, international geprägte Bevölkerung und ein vielfältiges kulturelles sowie wirtschaftliches Angebot. Besonders im Bereich 12107 zeigt sich Berlin als ein Ort mit hervorragender Infrastruktur, die von einem gut ausgebauten Verkehrsnetz über moderne Bildungseinrichtungen bis hin zu einer verlässlichen medizinischen Versorgung reicht. Diese Rahmenbedingungen schaffen eine stabile und zukunftsorientierte Lebensqualität, die Familien ein sicheres und inspirierendes Umfeld bietet.

Der Stadtteil Mariendorf im Bezirk Tempelhof-Schöneberg präsentiert sich als ein besonders familienfreundliches Wohngebiet mit ruhiger, überwiegend wohnlicher Prägung. Hier genießen Sie eine harmonische Nachbarschaft mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einem ausgewogenen Preisniveau. Die Nähe zur U-Bahnlinie U6 gewährleistet eine unkomplizierte Anbindung an das Berliner Zentrum, während die ruhigen Nebenstraßen Raum für ungestörtes Familienleben bieten. Mariendorf verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnviertels mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine beständige und lebenswerte Umgebung legen.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen: Kindergärten sind bereits in 2 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Grundschule am Sandsteinweg in nur 9 Minuten zu Fuß bequem erreichbar ist. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Horte und weiterführende Schulen, die eine umfassende Betreuung und Förderung der Kinder gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von etwa 6 bis 8 Minuten optimal gewährleistet, was gerade für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz schafft. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Grünanlagen und Spielplätze sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, darunter die idyllische Grünanlage Tauernallee nur eine Minute entfernt. Sportliche Aktivitäten finden im nahegelegenen Kombibad Mariendorf ihren Platz, das in 7 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für gesellige Stunden und kulturelle Erlebnisse laden charmante Cafés und Restaurants, wie das Restaurant Adlermühle oder das The Sixties Diner, zum Verweilen ein. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien in 3 bis 5 Minuten Fußweg sowie die nahegelegenen S-Bahn-Stationen Rosengarten und Heidehof in etwa 12 bis 17 Minuten Fußweg ermöglichen flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in Mariendorf vereint alle wesentlichen Aspekte, die Familien für ein erfülltes

und sorgenfreies Leben schätzen: eine sichere und freundliche Nachbarschaft, exzellente Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, eine umfassende medizinische Versorgung sowie vielfältige Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. So bietet dieser Standort ein ideales Fundament für das familiäre Glück und eine vielversprechende Zukunft in Berlin.

Objektnummer: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Sonstige Angaben

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: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noel Kanpara

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