

Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Amplio y luminoso apartamento de 2 habitaciones con potencial y vistas despejadas hacia el sur.

Número de propiedad: 25115034



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

De un vistazo

Número de propiedad	25115034	Precio de compra	295.000 EUR
Superficie habitable	ca. 74 m ²	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2000
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1972		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

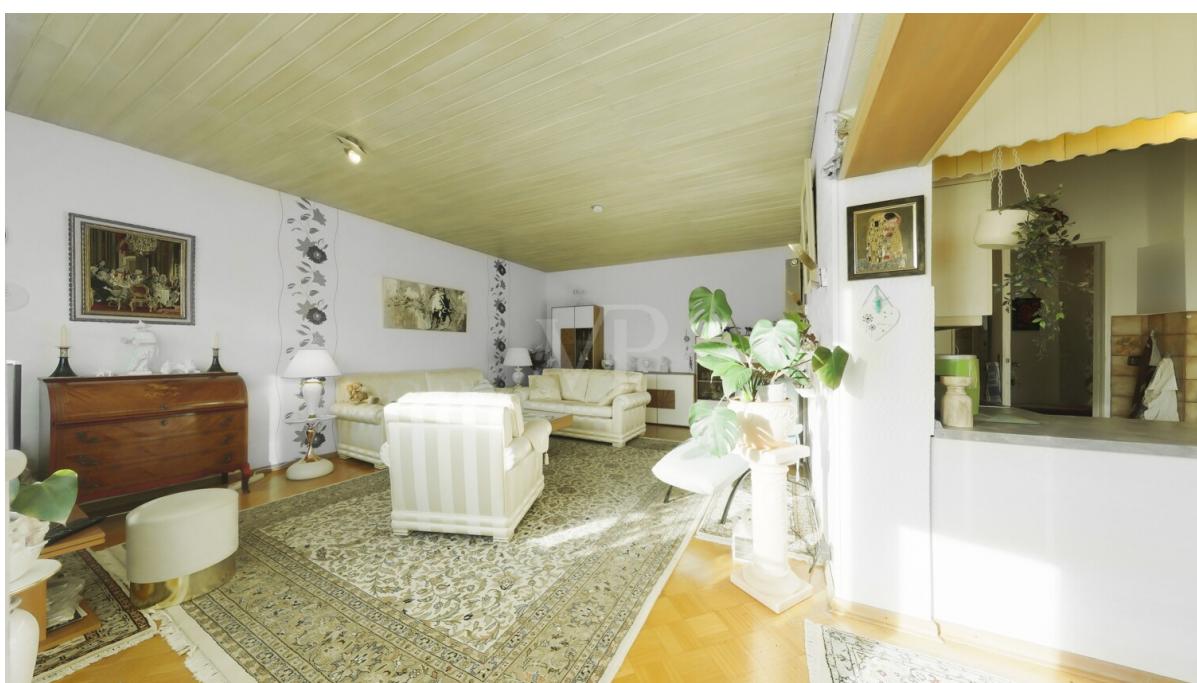
Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	218.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	20.03.2033	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1972

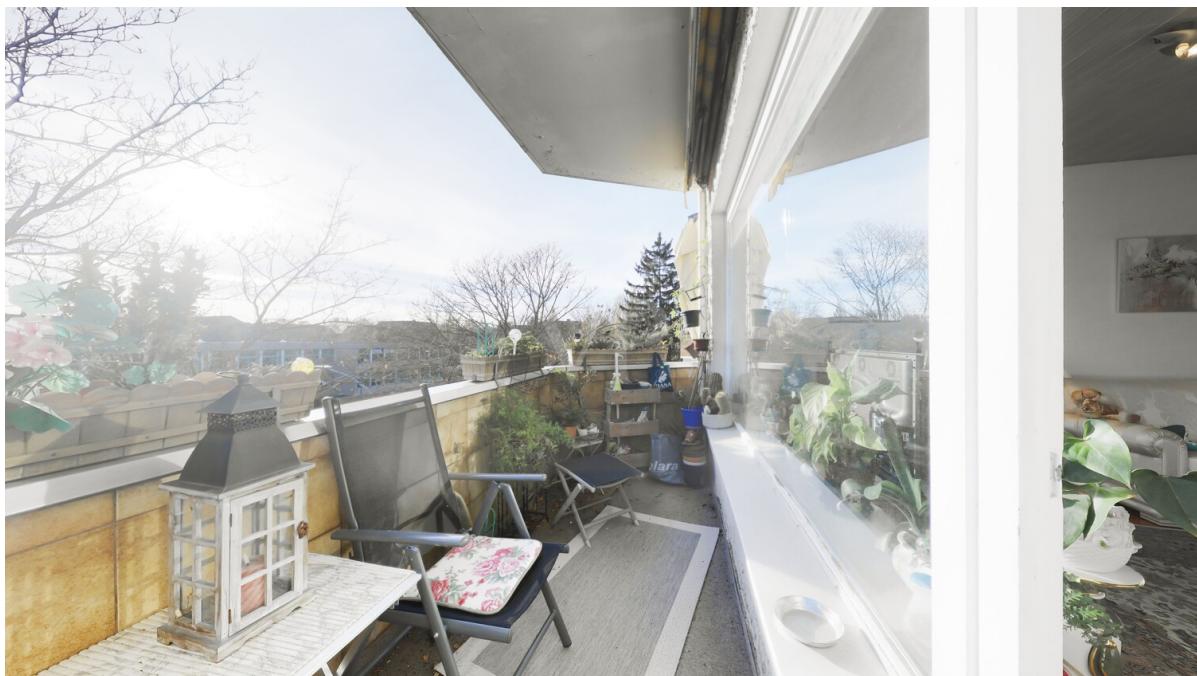
Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

La propiedad



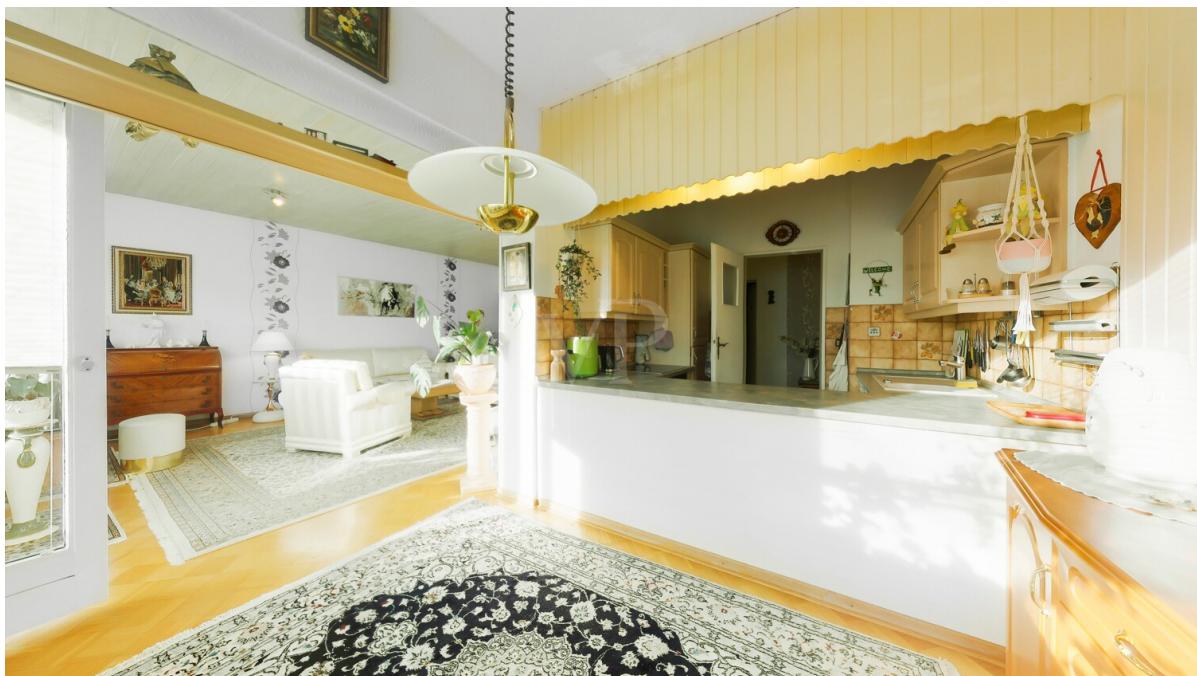
Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

La propiedad



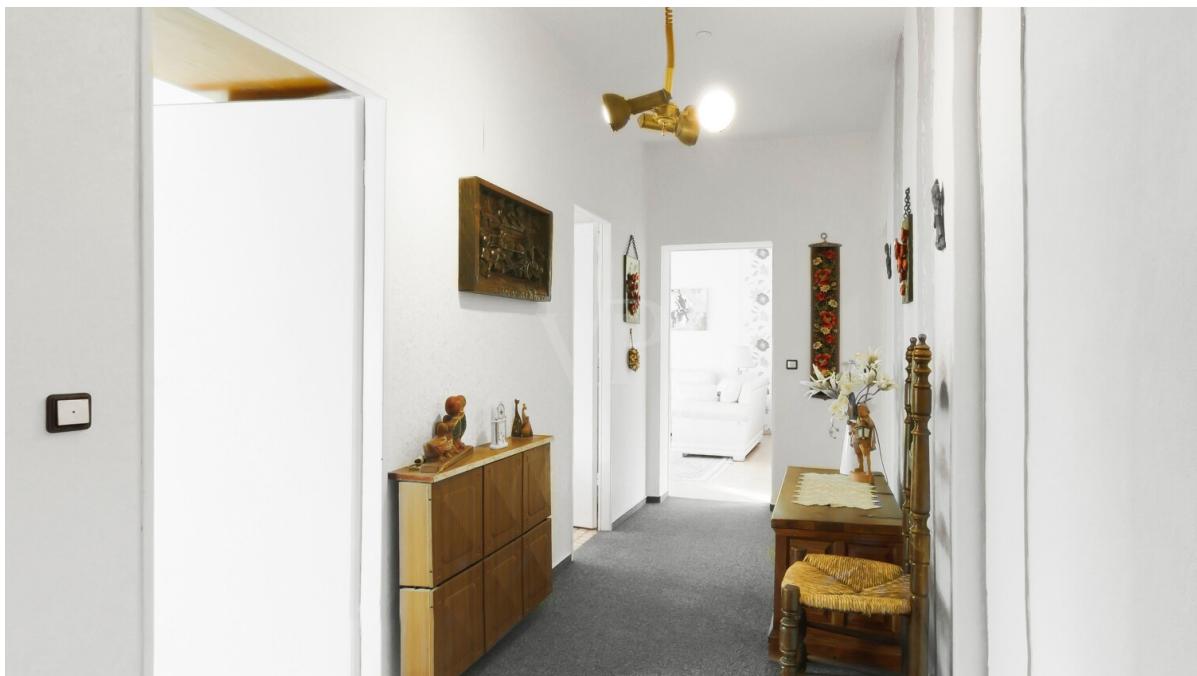
Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Una primera impresión

Este apartamento de aproximadamente 74 m² se encuentra en un edificio plurifamiliar bien mantenido que data de 1973 y ofrece las condiciones ideales para propietarios o aficionados al bricolaje que deseen crear su propio ambiente. El apartamento es muy luminoso y tiene una excelente distribución. Ofrece libertad creativa para un diseño personal y se adapta a las necesidades de la vida moderna. El apartamento consta de dos amplias habitaciones: un cómodo dormitorio, cocina, baño y un acogedor recibidor. El salón es acogedor y luminoso gracias a los grandes ventanales que proporcionan abundante luz natural. El comedor independiente, junto a la cocina, realza aún más el ambiente acogedor. La distribución separa claramente el salón del dormitorio, garantizando privacidad y un ambiente confortable. El baño está equipado con ducha y lavabo y se encuentra en buen estado. Las modernas reformas ofrecen la oportunidad de crear un ambiente contemporáneo y confortable. La cocina es independiente y se puede amueblar individualmente. Aquí también hay espacio para personalizar sus preferencias de diseño. El amplio recibidor ofrece amplio espacio para un armario empotrado o espacio de almacenamiento adicional. El apartamento cuenta con calefacción central que garantiza una agradable calidez en todo el apartamento. La calidad general de los acabados y accesorios es la típica de la antigüedad del edificio y sienta las bases para una futura modernización. Las ventanas, que se reemplazaron en una fase anterior, ofrecen un buen aislamiento térmico, pero podrían mejorarse durante las reformas. Un sótano adicional ofrece un valioso espacio de almacenamiento. Las zonas comunes, como la lavandería y el tendedero en el sótano, están a disposición de todos los residentes. El apartamento es ideal para personas solas o parejas que buscan una ubicación céntrica y conveniente con posibilidades de diseño individual. La propiedad cuenta con excelentes conexiones de transporte público. Tiendas, médicos, farmacias y diversos servicios se encuentran a poca distancia a pie. Las zonas verdes y las instalaciones recreativas también son fácilmente accesibles desde el apartamento, lo que permite un estilo de vida urbano equilibrado. En resumen, este soleado apartamento de dos habitaciones ofrece diversas posibilidades para ideas de vivienda personalizadas. Compruebe usted mismo las posibilidades en la propiedad y concierte una visita; estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una cita.

Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Balkon
- Fahrstuhl
- Keller
- Stellplatz

Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Todo sobre la ubicación

1. Makrolage

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Mariendorf im Bezirk Tempelhof?Schöneberg (PLZ-Bereich 12107) und ist damit in einer etablierten Wohnlage im Süden Berlins angesiedelt.

Der Standort bietet eine gute Anbindung an Berlin insgesamt – sowohl mit dem Auto über das Straßennetz als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, da Mariendorf über verschiedene Verbindungen in die Hauptstadt hinein verfügt.

2. Mikrolage & Umfeld

Das Wohnumfeld ist geprägt von Wohnbebauung und gemischten Nutzungen. Laut Adressverzeichnissen existieren sowohl private Wohnhäuser als auch Praxen und kleinere Unternehmen in der Straße.

In unmittelbarer Umgebung finden sich:

- Wohnhäuser mit typischer Berliner Miet- und Eigentumsstruktur im grünen Vorortcharakter von Mariendorf.
- Versorgungseinrichtungen und lokale Dienstleistungen
- Grünflächen und ruhige Wohnlagen sind charakteristisch für viele Straßen in Mariendorf; so entsteht ein angenehmes Wohnumfeld, das sowohl Ruhe als auch gute Infrastruktur bietet.

3. Verkehrsanbindung

- Öffentlicher Personennahverkehr: Laut Straßenverzeichnis wird die Wohnung im Bereich Mariendorf mit den Bus-Linien M76, M77, 179, 181, 277 erschlossen.
- Mit dem Auto ist die Erreichbarkeit von Hauptverkehrsachsen und darüber hinaus gegeben.
- Fußläufig oder per Fahrrad sind Versorgungseinrichtungen und Nahbereiche bequem erreichbar, was die Lage für Bewohner attraktiv macht.

4. Infrastruktur & Versorgung

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, kleinere Läden und Dienstleister sind im Umfeld vorhanden.
- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen: In der Straße oder nahegelegenen Gassen befinden sich Schulen, Kindertagesstätten bzw. Einrichtungen für Familien.
- Medizinische Versorgung ist durch Fach- und Allgemeinarztpraxen federführend

vorhanden (siehe oben).

- Naherholung und Grünflächen: Aufgrund des Wohnstandorts im südlichen Berlin finden sich in der Umgebung Grün- und Erholungsflächen, was den Wohnwert zusätzlich steigert.

5. Umgebungseindruck & Potenzial

Die Lage überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit von Infrastruktur. Die Bebauung ist nicht übermäßig dicht wie in zentralen Innenstadtlagen, sondern bietet durch die ansprechende Umgebung ein klassisches Berliner Wohnviertel mit angenehmem Charakter. Für das Exposé kann hervorgehoben werden, dass hier eine langfristig stabile Wohnlage besteht – ideal für Eigentumsinteressenten oder hochwertige Mietinvestments.

6. Fazit

Die IMMOBILIE, befindet sich in einer gefragten Wohnlage in Mariendorf mit guter Verkehrsanbindung, solider Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Die Umgebung eignet sich sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Single- oder Paarwohnungen, mit hohem Potenzial zur Wertstabilität.

Número de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 218.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 de propiedad: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com