

Berlin - Mariendorf

Geschmackvoller Komfort trifft auf optimale Funktionalität!

Número de propiedad: 26115007



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 338.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70,36 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

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

Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

De un vistazo

Número de propiedad	26115007	Precio de compra	338.000 EUR
Superficie habitable	ca. 70,36 m ²	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2013
Año de construcción	1965	Estado de la propiedad	cuidado
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Método de construcción	Sólido
		Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	04.06.2029	Demanda de energía final	119.00 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1965

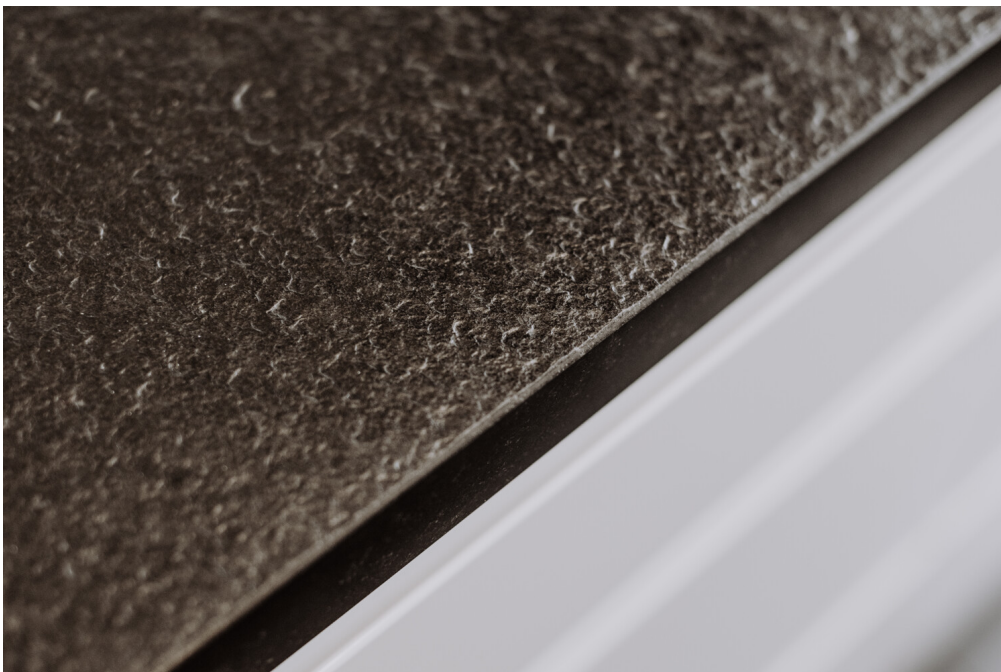
Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
von Poll Immobilien
Tempelhof

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**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



DEUTSCHLAND
TEST

**UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025**

VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS MONEY

ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT

FOCUS 03/25 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad

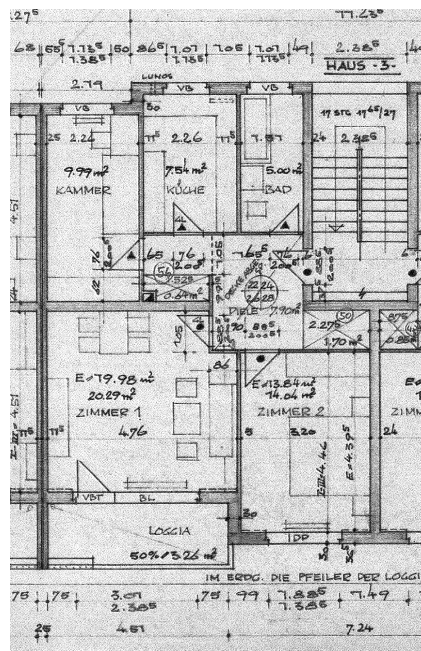


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

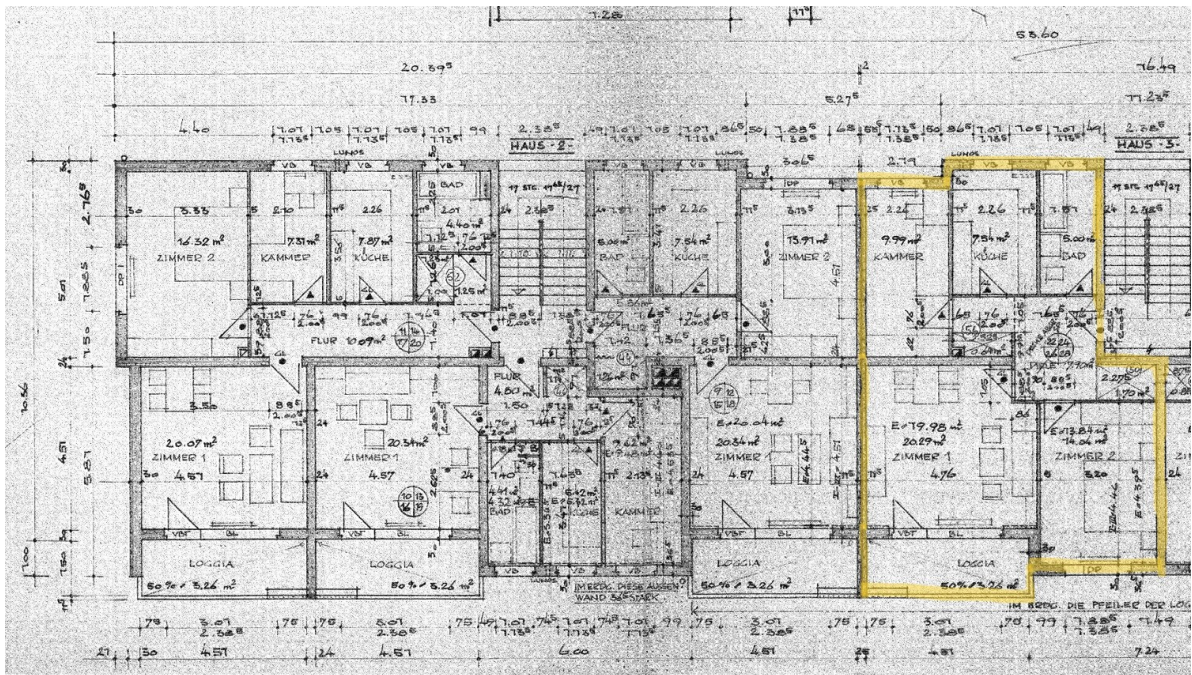
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Una primera impresión

Diese gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 1965 präsentiert sich durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen als komfortables Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Mit einer Wohnfläche von ca. 70,36 m² und insgesamt drei Zimmern überzeugt die Immobilie durch einen optimal genutzten Grundriss, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht. Diese Drei-Zimmer-Wohnung wird aktuell als Zwei-Zimmer-Wohnung genutzt und lässt sich durch eine einfache Maßnahme wieder mit der ursprünglichen Zimmereinteilung nutzen. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2013. Bereits etwa 2006 wurde die Fassade gedämmt. Im Jahr 2008 fand eine vollständige Sanierung der Wohnung inklusive Elektrik statt, was den technischen Standard auf ein zeitgemäßes Niveau brachte. Zusätzlich wurden 2021 die Badezimmerfliesen sowie das WC mit Spülkasten erneuert, sodass dieses zentral gelegene Tageslichtbad in einem sehr gepflegten Zustand ist.

Das Badezimmer verfügt über eine elegante Eckbadewanne, die sowohl entspannte Momente als auch Komfort verspricht. Für hohe Ausstattungsqualität sorgen auch die verbauten Lösungen von Villeroy & Boch. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen zwei Abstellkammern, die einen praktischen Mehrwert für Ordnung und zusätzlichen Stauraum bieten. Ein zugeteilter, großer Kellerraum ermöglicht die Unterbringung weiterer Gegenstände und unterstreicht das flexible Raumangebot der Wohnung.

Herzstück ist der offen gestaltete, helle Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Der nach draußen erweiterbare Wohnraum wird durch eine Markise ergänzt, die sich manuell bedienen lässt und an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten sorgt.

Die hochwertige Einbauküche aus dem Hause Nolte ist ein echtes Highlight und überzeugt mit modernen Elektrogeräten von Neff, einer Schieferarbeitsplatte und

einer Dunstabzugshaube des renommierten Herstellers Elica. Die Küche verbindet Funktionalität mit Design und bietet eine ideale Basis für gemeinsames Kochen und Genießen.

Die Wohneinheit begeistert durch ihre einladende Atmosphäre; lichtdurchflutete Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und machen die Wohnung besonders attraktiv. Der sehr gepflegte Gesamteindruck unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort, der sich durch die gesamte Immobilie zieht. Die zentrale Ölheizung garantiert zudem behagliche Wärme in allen Jahreszeiten.

Für Fahrzeuge steht ein eigener Stellplatz zur Verfügung, wodurch die Parkplatzsuche der Vergangenheit angehört. Die gepflegte Wohnanlage stellt eine ideale Ausgangslage für kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen dar.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, sinnvoll modernisierten Bereichen und geschickt aufgeteiltem Raumangebot macht diese Wohnung zu einer überzeugenden Wahl für Interessenten, die ein komfortables und einladendes Zuhause suchen. Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Detalles de los servicios

- hochwertig eingerichtetes Tageslichtbad von Villeroy & Boch mit Eckbadewanne und Handtuchhalterheizkörper
- Balkon inkl. Markise (manuelle Betätigung)
- zwei Abstellkammern
- Fenster ausgestattet mit Insektenschutzgitter
- hochwertige Einbauküche von Nolte .inkl. Dunstabzugshaube von Elica und Elektrogeräte von Neff
- Laminatboden
- Stellplatz
- zugeteilter großer Kellerverschlag

Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Todo sobre la ubicación

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 nördlichen Teil von Mariendorf in einer Seitenstraße direkt in der Nähe vom Tempelhofer Hafen. In unmittelbarer Umgebung der Monopolsiedlung. Diese wurde in den Jahren 1922 und 1923 nach den Plänen von Wolfgang Binder errichtet. Der Name stammt von der damals in Berlin-Tempelhof befindlichen Reichsmonopolverwaltung, die eine Siedlung für ihre Beamten und Angestellten benötigte.

Die Lage kann auch zwischen Teltow-Kanal und Britzer Garten definiert werden. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Restaurants, Friseure etc.) für den täglichen Bedarf sowie die nächsten U-Bahn Stationen (Westphalweg & U-Ullsteinstr.) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch zur 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.

Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com