

Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Appartement spacieux et lumineux de 2 pièces avec du potentiel et une vue imprenable plein sud.

CODE DU BIEN: 25115034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25115034
Surface habitable	ca. 74 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	295.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	A rénover
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	218.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La propriété





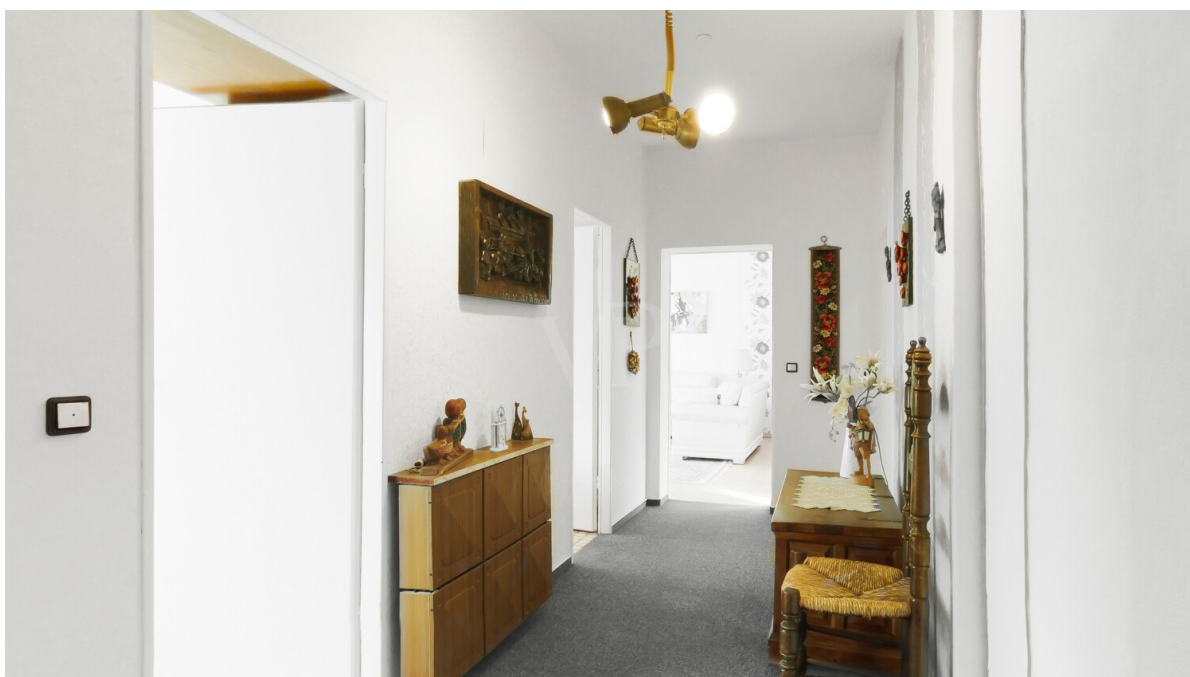
CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde**

## Une première impression

Cet appartement d'environ 74 m<sup>2</sup> est situé dans un immeuble collectif bien entretenu datant de 1973 et offre des conditions idéales pour les propriétaires occupants ou les bricoleurs souhaitant créer un espace de vie personnalisé. Très lumineux et doté d'une excellente distribution, l'appartement offre une grande liberté de création et s'adapte aux exigences de la vie moderne. Il comprend deux pièces spacieuses, dont une chambre confortable, une cuisine, une salle de bains et un hall d'entrée accueillant. Le séjour, baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres, est particulièrement lumineux. Le coin repas séparé, attenant à la cuisine, renforce cette atmosphère chaleureuse. La disposition des pièces sépare clairement les espaces de vie et de nuit, garantissant intimité et confort. La salle de bains, équipée d'une douche et d'un lavabo, est en bon état. Des rénovations modernes offrent la possibilité de créer une ambiance contemporaine et confortable. La cuisine, séparée, peut être aménagée selon vos envies. Le hall d'entrée spacieux offre suffisamment d'espace pour installer un placard intégré ou des rangements supplémentaires. L'appartement est équipé d'un chauffage central assurant une température agréable dans tout l'appartement. La qualité générale des équipements est conforme à l'âge de l'immeuble et offre une base solide pour une modernisation ultérieure. Les fenêtres, remplacées lors d'une précédente phase de rénovation, offrent une bonne isolation thermique, mais pourraient être encore améliorées. Une cave supplémentaire offre un espace de rangement précieux. Les espaces communs, tels que la buanderie et le séchoir au sous-sol, sont accessibles à tous les résidents. Cet appartement est particulièrement adapté aux personnes seules ou aux couples recherchant un emplacement central et pratique, offrant des possibilités d'aménagement personnalisé. L'emplacement bénéficie d'excellentes liaisons de transports en commun. Commerces, médecins, pharmacies et divers services sont facilement accessibles à pied. Espaces verts et équipements de loisirs sont également rapidement accessibles, permettant un mode de vie urbain équilibré. En résumé, ce lumineux appartement de deux pièces offre de multiples possibilités pour des projets d'aménagement personnalisés. Venez découvrir ses atouts sur place et prenez rendez-vous pour une visite – nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une rencontre.



CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Balkon
- Fahrstuhl
- Keller
- Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde**

## Tout sur l'emplacement

### 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.



**CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 218.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin  
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90  
E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)