

Berlin - Mariendorf

Geschmackvoller Komfort trifft auf optimale Funktionalität!

CODE DU BIEN: 26115007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 338.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70,36 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

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

CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

En un coup d'œil

| | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--|
| CODE DU BIEN | 26115007 | Prix d'achat | 338.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 70,36 m² | Type | Etage |
| Étage | 1 | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 3 | Modernisation / Rénovation | 2013 |
| Année de construction | 1965 | État de la propriété | Bon état |
| Place de stationnement | 1 x surface libre | Technique de construction | massif |
| | | Aménagement | Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Informations énergétiques

| | | | |
|---|----------------------------|--|-----------------------------------|
| Chauffage | Huile | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 04.06.2029 | Consommation d'énergie | 119.00 kWh/m²a |
| Source d'alimentation | Combustible liquide | Classement énergétique | D |
| | | Année de construction selon le certificat énergétique | 1965 |

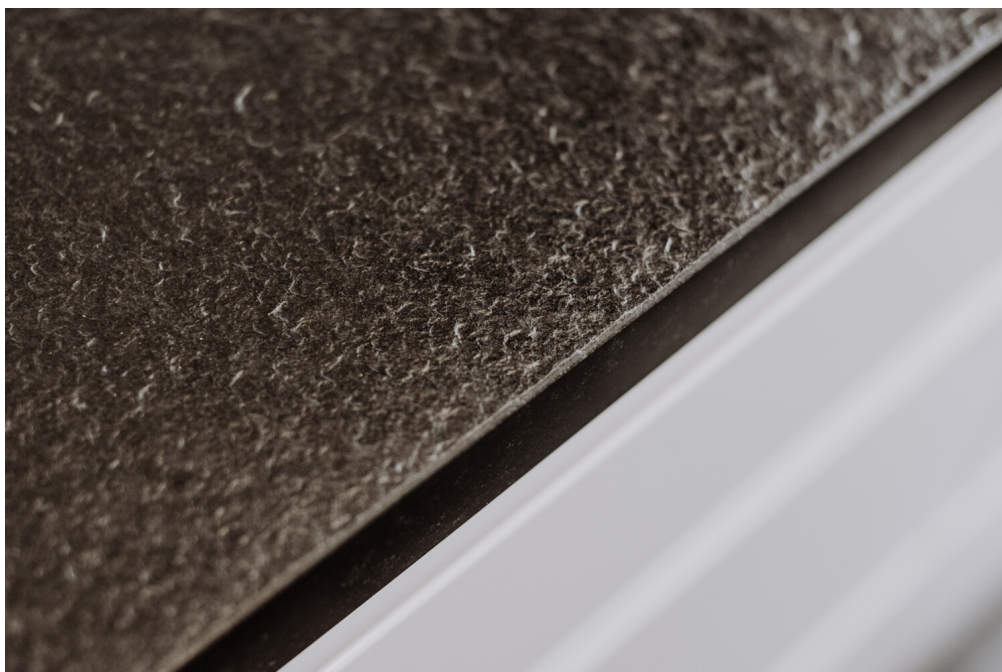
CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété

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

CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété

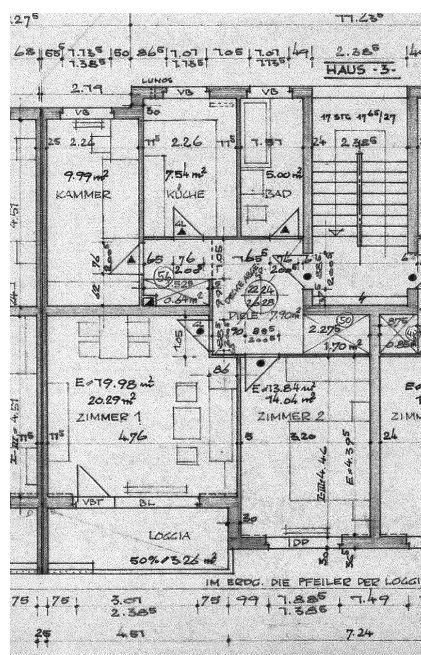


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

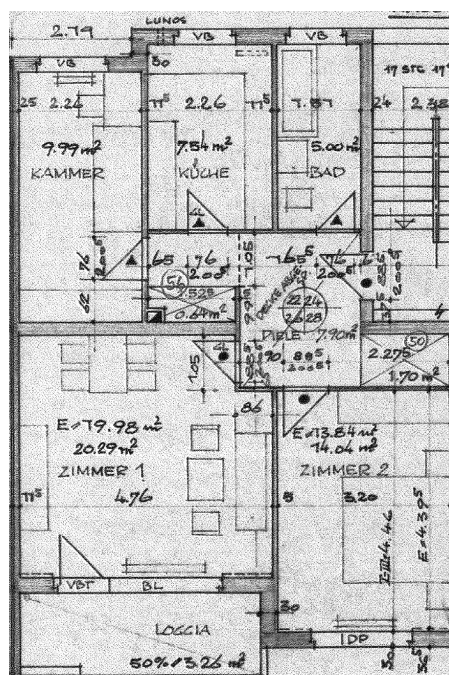
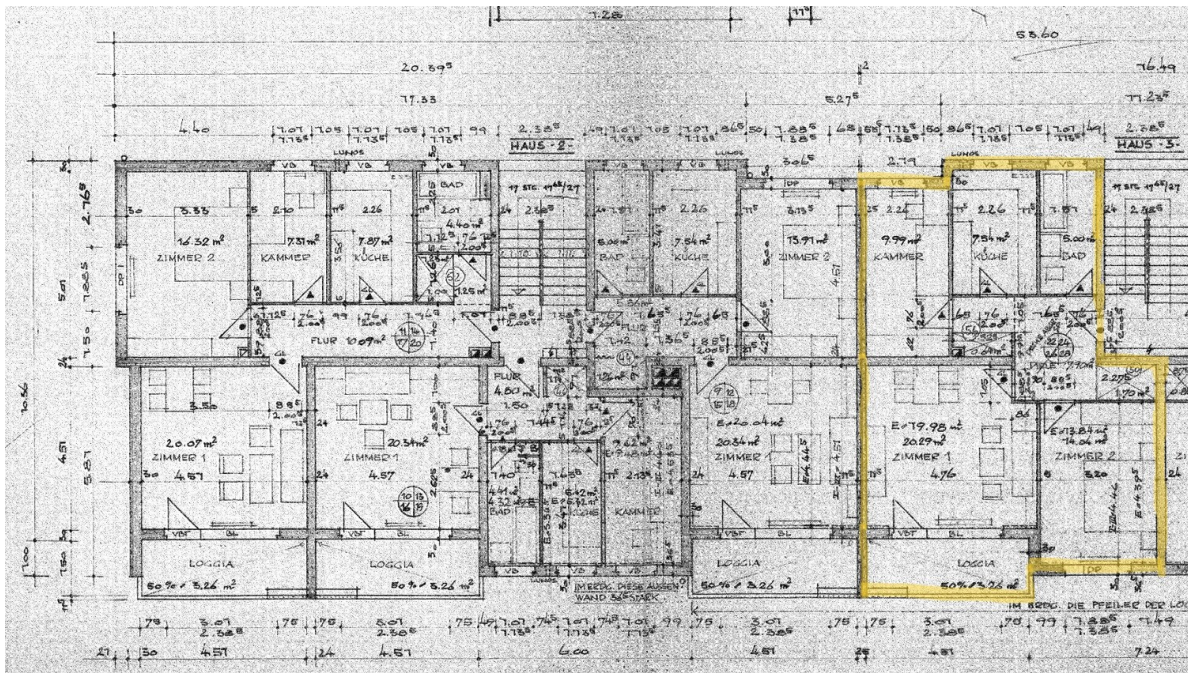
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Une première impression

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 diese Wohnung steht ein Stellplatz zur Verfügung, der genutzt werden kann. Die Parkplatzsuche gehört damit der Vergangenheit an.

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!

CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Détails des commodités

- 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 steht zur Nutzung bereit
- zugeteilter großer Kellerverschlag

CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

Contact

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

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

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

www.von-poll.com