

Berlin - Mariendorf

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, Vollkeller und Garage

CODE DU BIEN: 26115019



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 779.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 533 m²

CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

- **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: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26115019
Surface habitable	ca. 143 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	779.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 112 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	134.89 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La propriété



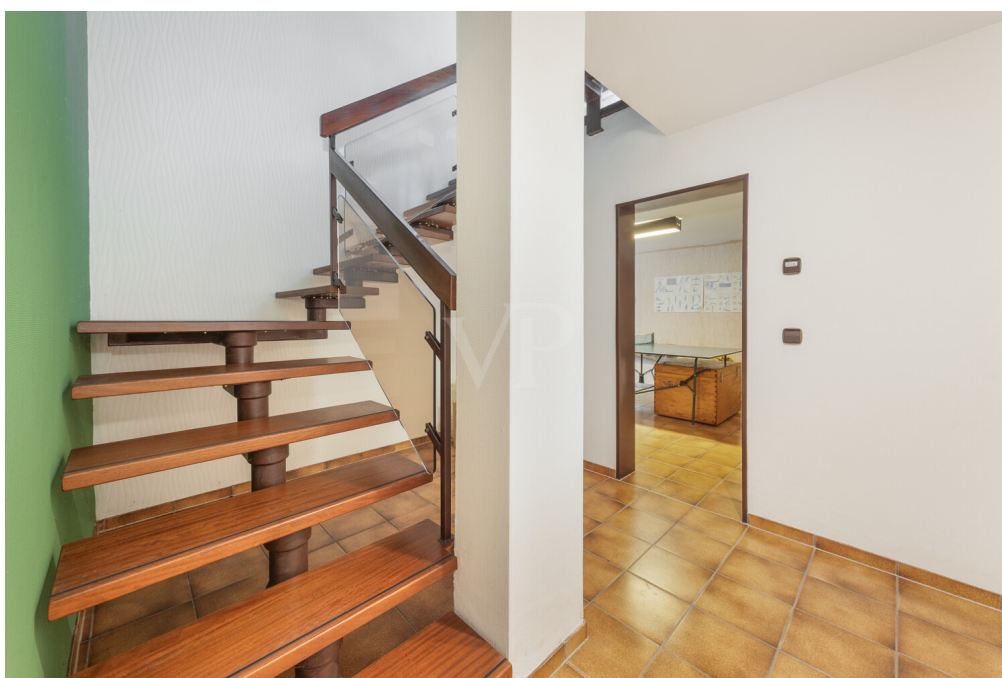
CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La propriété





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

CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und solide errichtetes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in einer idyllischen und familienfreundlichen Wohnlage von Mariendorf. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Einfamilienhaus-Wohngegend und liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich. Die im Jahr 1984 in Massivbauweise errichtete Immobilie steht auf einem ca. 533 m² großen, sonnigen Grundstück und bietet mit ca. 143 m² Wohnfläche sowie insgesamt 5 Zimmern ein großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause. Der gepflegte Außenbereich, die großzügige Terrasse sowie die durchdachte Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein helles und einladendes Entrée. Im Bereich des Windfangs befinden sich die Garderobe sowie ein separates Gästebad, welches mit einer Dusche ausgestattet ist. Vom Entrée aus gelangt man in den großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich - dem Herzstück des Erdgeschosses, von dem die einzelnen Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Ein Kamin sorgt hier für eine besonders behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Auf der rechten Seite befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Gäste-, Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer eignet.

Die angrenzende überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich harmonisch in den Außenraum, bietet einen schönen Blick in den Garten und ist fast ganzjährig nutzbar. Dank ihrer Süd-West-Ausrichtung ist die Terrasse ein idealer Ort, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen, gemeinsam zu essen oder den Tag ausklingen zu lassen. Der Küchenbereich ist mit einer Einbauküche mit zahlreichen Extras inkl. aller Elektrogeräte ausgestattet und bietet eine praktische Grundlage für die tägliche Nutzung. Die räumliche Nähe zum Essbereich ermöglicht kurze Wege und unterstützt eine kommunikative Wohnatmosphäre.

Über eine hochwertige Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss und direkt in das besondere Highlight des Hauses: das großzügige Studio. Die offene Raumgestaltung bietet einen beeindruckenden Blick bis in den First und schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl. Dank der großzügigen Fläche lässt sich das Studio vielseitig nutzen - beispielsweise als stilvoller Arbeits- oder Schlafbereich, Kinder- oder Gästezimmer oder sogar als zusätzlicher Wohnbereich im Dachgeschoss. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein geräumiges Familienbad mit Badewanne und Dusche sowie zwei weitere großzügige Zimmer. Auch diese Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und können ganz nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohner als Kinder-, Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestaltet werden.

Eine weitere Besonderheit der Immobilie ist das großzügige Kellergeschoss mit ca. 82 m² Nutzfläche. Weit mehr als reiner Stauraum, bietet der Keller vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Freizeit, Home-Office und praktische Nutzung. Insgesamt stehen 5 vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Neben einem Vorrats- und Anschlussraum sowie einem separaten Wirtschaftsraum verfügt das Kellergeschoss über einen großzügigen Hobby- und Fitnessbereich. Ein zusätzlicher Werkstatt- und Lagerbereich bietet Raum für handwerkliche Tätigkeiten und Equipment. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen separaten Heizungsraum.

Der sonnige Garten bildet einen weiteren besonderen Vorzug des Hauses. Die großzügige Grünfläche bietet viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen und schafft ein angenehm privates Umfeld für die Bewohner. Ein praktisches Detail ist der vorhandene Gartenwasserzähler, der eine kostengünstige Bewässerung der großzügigen Außenflächen ermöglicht - insbesondere bei der Grundstücksgröße ein sinnvoller und langfristig interessanter Vorteil.

CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Détails des commodités

EINFAMILIENHAUS:

- Massivbauweise
- Gedämmtes Mauerwerk
- Vorsatzmauerwerk aus Handstrichziegeln
- Teilweise 2-fach verglaste Holzfenster
- Teilweise 3-fach verglaste Holzfenster
- Elektrische Rollläden (Aluminium) im EG & DG
- Wohnbereich mit offenem bzw. geschlossenem Kamin
- Raumhöhe im EG bis zu 2,90 m, im Studio bis zum First
- Deckenbündige Einbaustrahler bzw. Lichtschienen EG / DG
- Keller-, Erd- und Dachgeschoss mit Fußbodenheizung ausgestattet
- Fußböden mit Fliesen bzw. Teppichboden belegt
- Zahlreiche Einbaumöbel im Erd- und Obergeschoss
- Einbauküche mit zahlreichen Extras inkl. aller Elektrogeräte
- Wohn-/ Esszimmer mit Austritt auf die Terrasse

AUSSENBEREICH:

- Hecken und Ziersträucher
- Eingefriedetes Grundstück
- Garten mit West-Ausrichtung
- Großzügige Gartenfläche mit viel Platz
- Gartenwasserzähler für die Gartenbewässerung
- Garage mit ausreichend Abstellfläche für Gartengeräte
- Massive Garage mit elektr. Schwingtor & Fernbedienung
- Ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden
- Überwiegend überdachte Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Hochwertiges schmiedeeisernes Zufahrtstor mit Briefkastenanlage

CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Tout sur l'emplacement

LAGE:

Der Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit dem charmanten Schwerpunkt Mariendorf präsentiert sich als ein besonders familienfreundlicher und sicherer Wohnstandort mit einem ausgewogenen, gehobenen Preisniveau. Berlin selbst besticht durch seine dynamische Entwicklung, eine junge und internationale Bevölkerung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbindet. Mariendorf zeichnet sich durch seine ruhige, traditionsreiche Wohnstruktur aus, in der Familien mit Kindern einen überdurchschnittlich hohen Anteil stellen. Die Nachbarschaft sowie die verkehrsberuhigte Straße sorgen für ein ruhiges und behagliches Wohnumfeld. Die überschaubare Größe des Bezirks schafft eine vertraute Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können, während Eltern von kurzen Wegen und einer funktionalen Alltagsgestaltung profitieren.

INFRASTRUKTUR:

Mariendorf verbindet eine solide Infrastruktur mit kurzen Wegen und einer funktionalen Alltagsgestaltung. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet. Praxen und Apotheken erreicht man in nur wenigen Gehminuten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für Familien ideal. Eine nahegelegene Bushaltestelle ist in weniger als 5 Gehminuten erreichbar und ermöglicht kurze und stressfreie Wege zu Schule, Arbeitsplatz oder Freizeiteinrichtungen.

FREIZEIT / SPORT:

Freizeit und Erholung finden Familien in Mariendorf in einer Vielzahl von Grünflächen und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Verschiedene Spielplätze sowie der Britzer Garten mit seinen umfangreichen Kultur-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Auch das Ankogelbad, welches derzeit saniert wird, wird künftig wieder für die Naherholung zur Verfügung stehen. Die naturnahen Erholungsmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangebote tragen zu einem ausgewogenen und aktiven Lebensstil bei.

SCHULEN:

Für Familien besonders attraktiv ist das vielfältige Bildungsangebot. Die Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten sind fußläufig gut erreichbar. Auch weiterführende Schulen und Hochschulen sind gut angebunden und erreichbar. Damit bietet Mariendorf Familien eine solide Grundlage für die Bildung und Zukunft ihrer Kinder - von der Kita über die Grundschule bis hin zu weiterführenden Bildungseinrichtungen.

CODE DU BIEN: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Contact

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

Noel Kanpara

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