

Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Großzügige, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Potenzial und freiem Blick nach Süden

????????? ??????????: 25115034



www.von-poll.com

???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 74 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

?? ??? ??????

???????? ?????????	25115034	???? ?????	295.000 EUR
????????	ca. 74 m²	????????	??????
??????	2	????????	Käuferprovision
??????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	1972	???? ?????????	2000
????? ?????????	1 x ?????????	??????	????????????
	????? ?????????		???????, ???????

???????? ?????????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	??????? ????????????? ?????????????	218.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.03.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1972

??????? ?????????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

?? ????????



??????? ???????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

?? ???????



???????? ?????????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

?? ????????



??????? ???????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

?? ????????



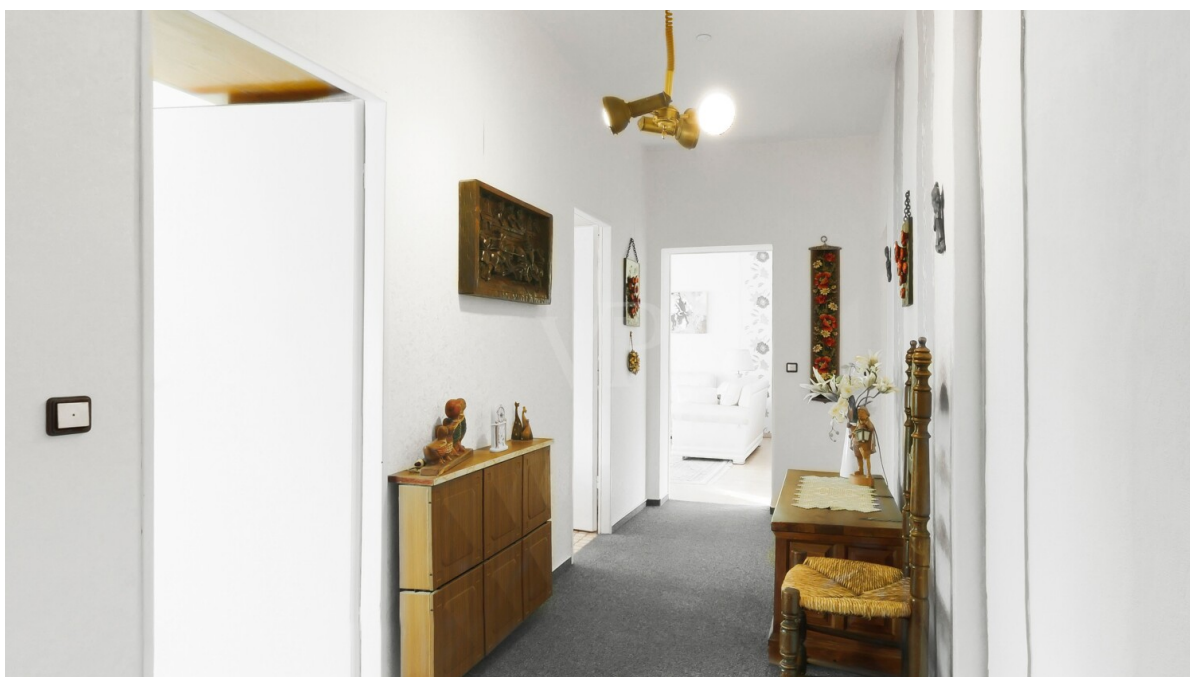
???????? ?????????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

?? ????????



??????? ???????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

?? ???????



??????? ???????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

??? ?????? ?????????

Diese ca. 74 m² große Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 und bietet ideale Voraussetzungen für Eigennutzer oder handwerksaffine Käufer, die sich eine individuelle Wohnumgebung schaffen möchten.

Die Wohnung ist sehr hell und hervorragend geschnitten. Sie eröffnet kreativen Freiraum für die persönliche Gestaltung und Anpassung an moderne Wohnansprüche.

Die Wohnung teilt sich auf in zwei großzügige Zimmer, darunter ein komfortables Schlafzimmer, die Küche, das Badezimmer sowie einen einladenden Flur. Der Wohnbereich wirkt einladend und freundlich durch die großen Fensterfronten, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Der separierte Essplatz unmittelbar an der Küche sorgt außerdem für ein gemütliches Raumgefühl.

Die Struktur des Grundrisses bietet eine klare Zonierung zwischen Wohn- und Schlafbereich, was für Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Hier besteht die Möglichkeit, durch moderne Renovierung eine zeitgemäße Wohlfühlatmosphäre zu schaffen.

Die Küche ist separat angeordnet und lässt sich individuell ausstatten. Auch hier ist Raum für die Realisierung eigener Wünsche vorhanden. Der großzügig geschnittene Flur bietet ausreichend Platz für eine Einbaugarderobe oder zusätzliche Stauflächen.

Zur Ausstattung zählt eine zentrale Heizungsanlage, die im gesamten Gebäude für wohlige Wärme sorgt. Die allgemeine Ausstattungsqualität entspricht dem baujahrestypischen Standard und bietet eine solide Basis für weitere Modernisierungsmaßnahmen. Die Fenster stammen aus einem früheren Erneuerungszyklus und bieten einen guten Wärmeschutz, könnten aber im Rahmen einer Renovierung weiter optimiert werden.

Ein zusätzlicher Kellerraum bietet wertvolle Abstellmöglichkeiten. Gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie der Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss stehen allen

Hausbewohnern zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Paare, die eine verkehrsgünstige und zentrale Wohnlage mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Die Lage des Objekts überzeugt durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten sind von der Wohnung schnell erreichbar, sodass sich ein ausgewogenes Stadtleben gestalten lässt.

Zusammengefasst bietet diese sonnige 2-Zimmer-Etagenwohnung vielseitige Potenziale für individuelle Wohnideen.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten vor Ort und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir stehen Ihnen gerne für weitere Auskünfte und zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

??????? ???????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

??????????????? ??? ?????????

- Einbauküche
- Balkon
- Fahrstuhl
- Keller
- Stellplatz

???????? ??????????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

????? ?????????????

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 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.

??????? ?????????: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com