

Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Tágas, világos, 2 szobás lakás, ahonnan csodálatos és zavartalan kilátás nyílik délre.

VP azonosító: 25115034



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Áttekintés

VP azonosító	25115034
Hasznos lakótér	ca. 74 m ²
Emelet	2
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	295.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

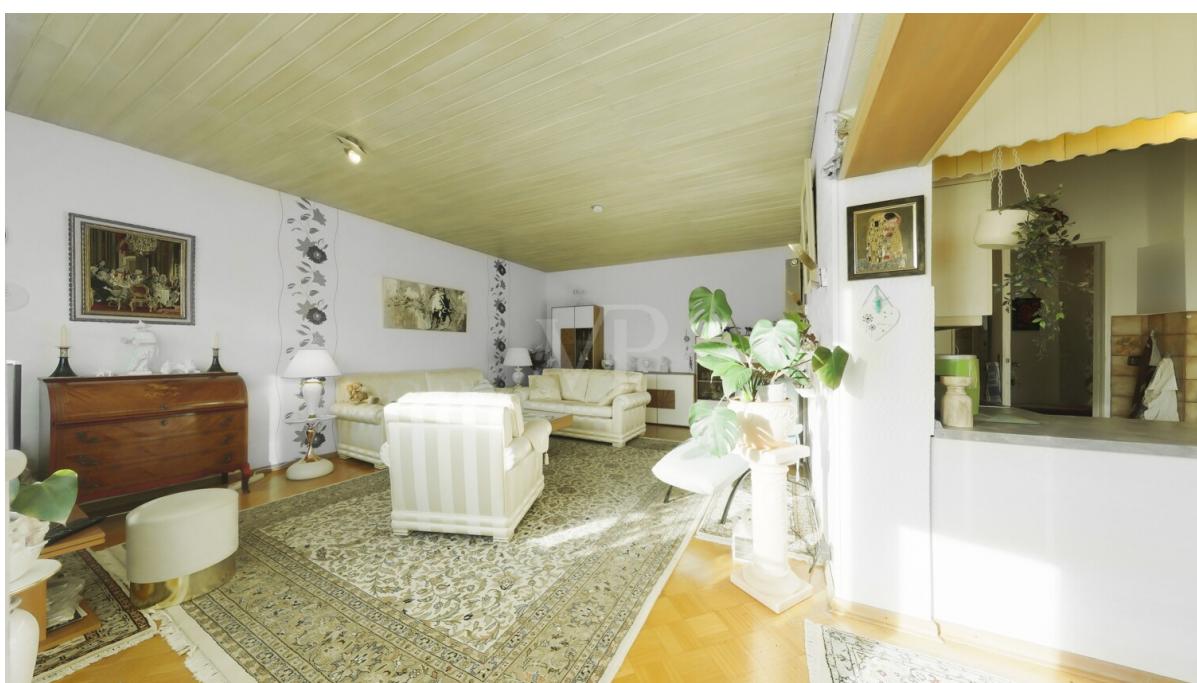
VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	218.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.03.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

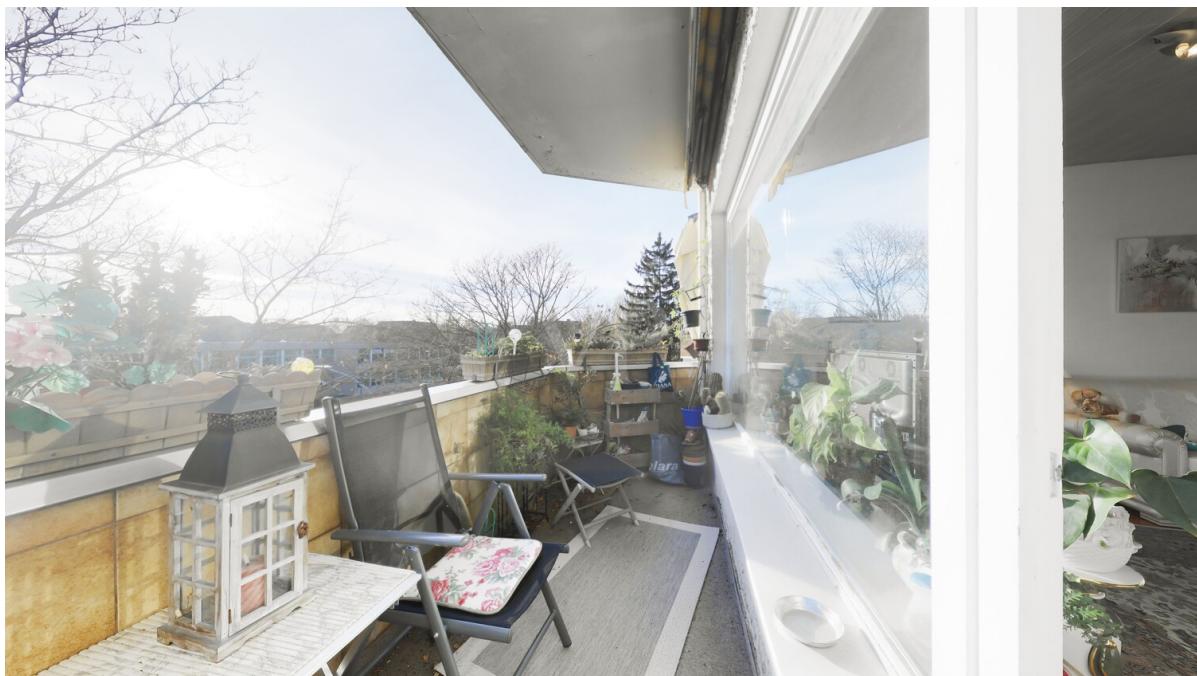
VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Az ingatlan



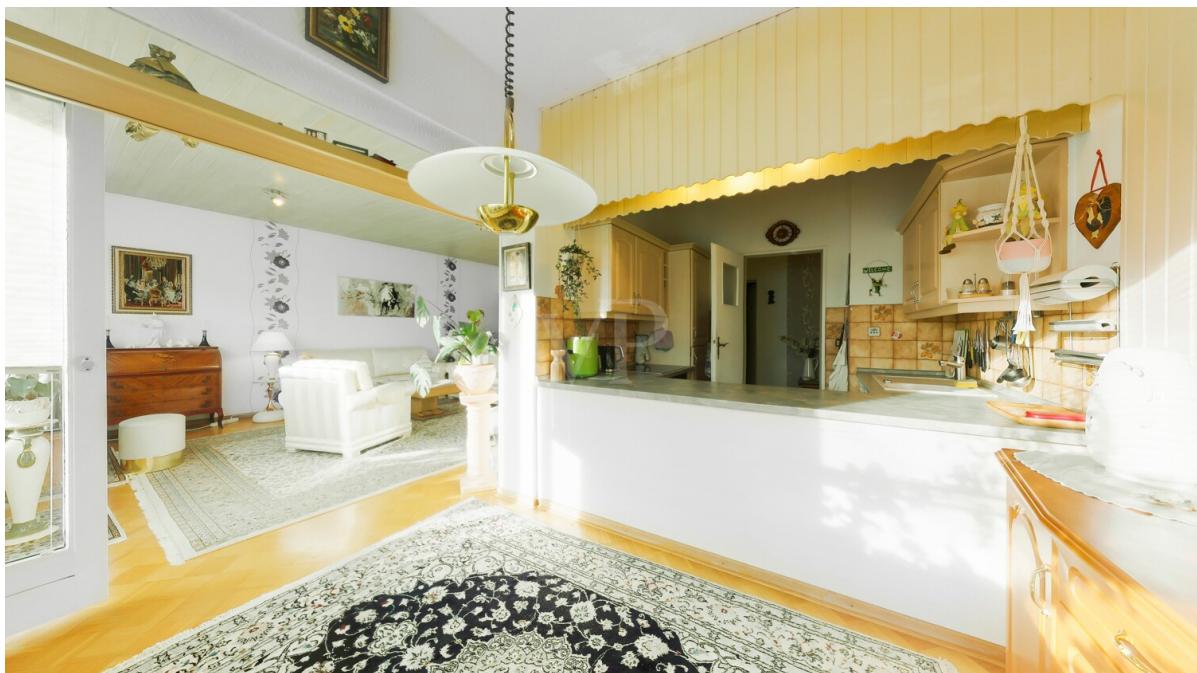
VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Az ingatlan



VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Az ingatlan



VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Az ingatlan



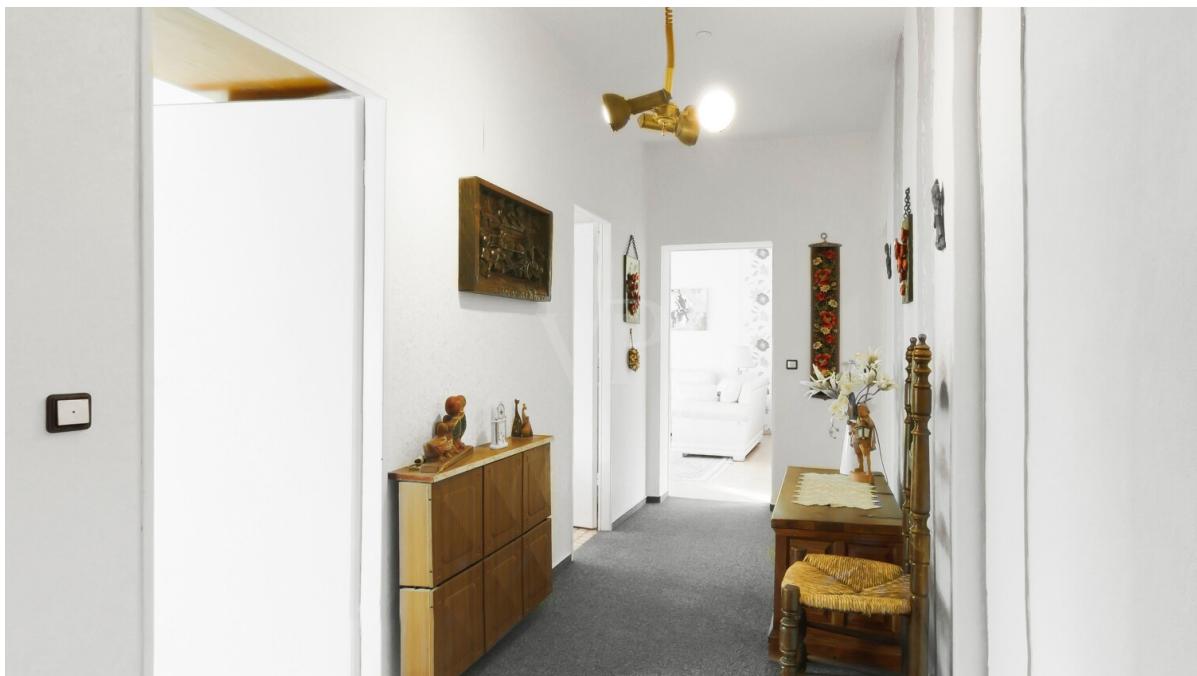
VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Az ingatlan



VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Az ingatlan



VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Az elso benyomás

Ez a körülbelül 74 m²-es lakás egy jól karbantartott, 1973-ból származó társasházban található, és ideális feltételeket kínál a saját, egyedi életkörülményüket megteremteni kívánó lakástulajdonosok vagy barkácsolók számára. A lakás nagyon világos és kiváló elrendezésű. Kreatív szabadságot kínál az egyéni tervezéshez és a modern életkörülményekhez való alkalmazkodáshoz. A lakás két tágas szobából áll, köztük egy kényelmes hálószobából, egy konyhából, egy fürdoszobából és egy hívogató eloszobából. A nappali a nagy ablakoknak köszönhetően barátságos és világos, amelyek boséges természetes fényt biztosítanak. A konyha melletti külön étkező tovább fokozza a hangulatos hangulatot. Az alaprajz egyértelműen elválasztja a nappalit és a hálószobát, biztosítva a magánéletet és a kényelmes életkörülményeket. A fürdoszoba zuhanyzóval és mosdóval felszerelt, és jó állapotban van. A modern felújítások lehetőséget kínálnak a modern és kényelmes lékgör megteremtésére. A konyha különálló és egyedileg berendezheto. Itt is van hely a saját tervezési preferenciák megvalósítására. A nagyméretű eloszoba boséges helyet kínál egy beépített szekrénynek vagy további tárolóhelynek. A lakás központi futéssel rendelkezik, amely kellemes meleget biztosít az egész lakásban. A berendezési tárgyak és szerelvények általános minősége jellemző az épület korára, és szilárd alapot biztosít a további modernizációhoz. Az ablakok, amelyeket egy korábbi fázisban cseréltek, jó hoszigetelést biztosítanak, de a felújítás során tovább javíthatók. Egy további pincehelyiség értékes tárolóhelyet biztosít. A közösségi helyiségek, mint például a pincében található mosókonyha és szárítóhelyiség, minden lakó számára elérhetők. A lakás különösen alkalmas egyedülállók vagy párok számára, akik kényelmes és központi elhelyezkedést keresnek, ahol egyedi kialakításra van lehetőség. Az ingatlan elhelyezkedése kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Üzletek, orvosok, gyógyszertárak és különféle szolgáltatók könnyen megközelíthetők gyalogosan. A zöldterületek és a szabadidos létesítmények is gyorsan elérhetők a lakásból, lehetővé téve a kiegyensúlyozott városi életmódot. Összefoglalva, ez a napsütötte kétszobás lakás sokrétu lehetőségeket kínál az egyéni lakhatási ötletekhez. Gyozodjön meg a lehetőségekről a helyszínen, és egyeztessen idopontot megtekintésre – örömmel adunk további információkat és egyeztünk idopontot.

VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Balkon
- Fahrstuhl
- Keller
- Stellplatz

VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com