

Berlin - Mariendorf

# Geschmackvoller Komfort trifft auf optimale Funktionalität!

VP azonosító: 26115007



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

VÉTELÁR: 338.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 70,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Áttekintés

VP azonosító	26115007
Hasznos lakótér	ca. 70,36 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	338.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>04.06.2029</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>

Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Teljes energiaigény	<b>119.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>D</b>
Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1965</b>

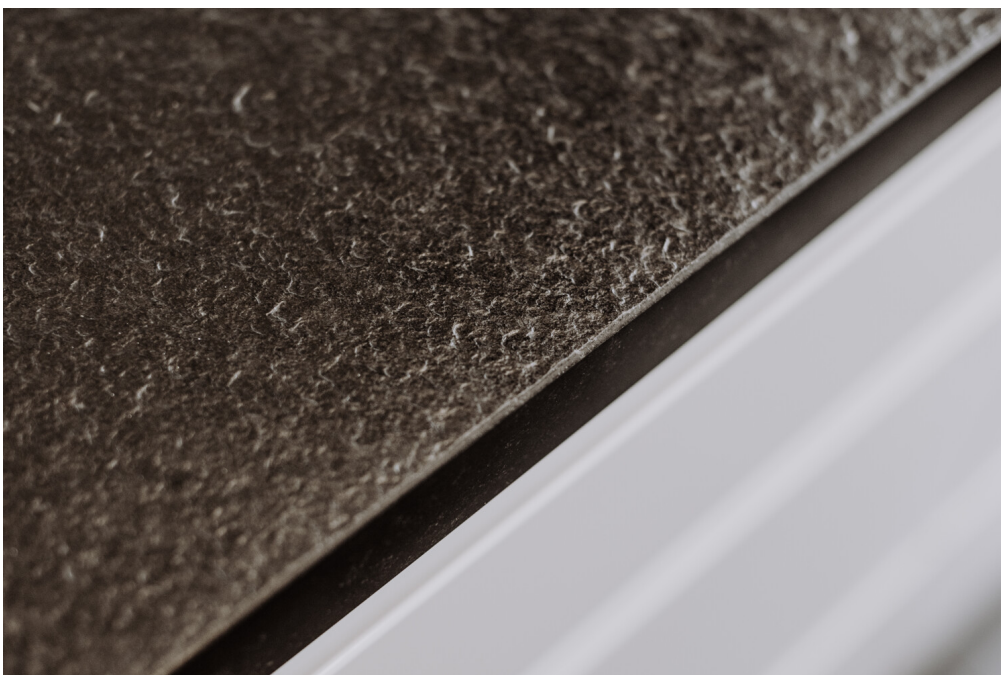
VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Az ingatlan



**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.

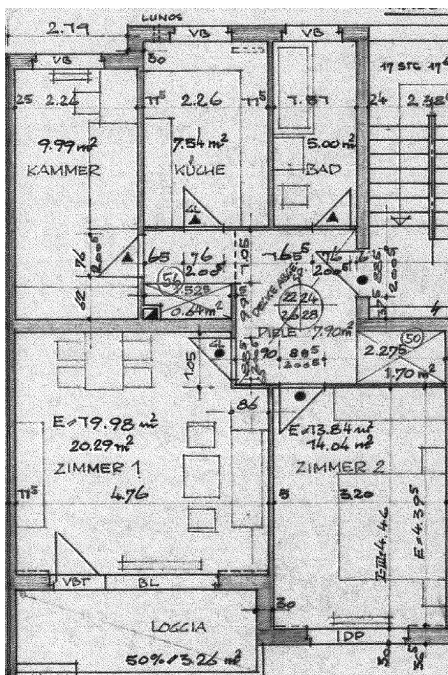
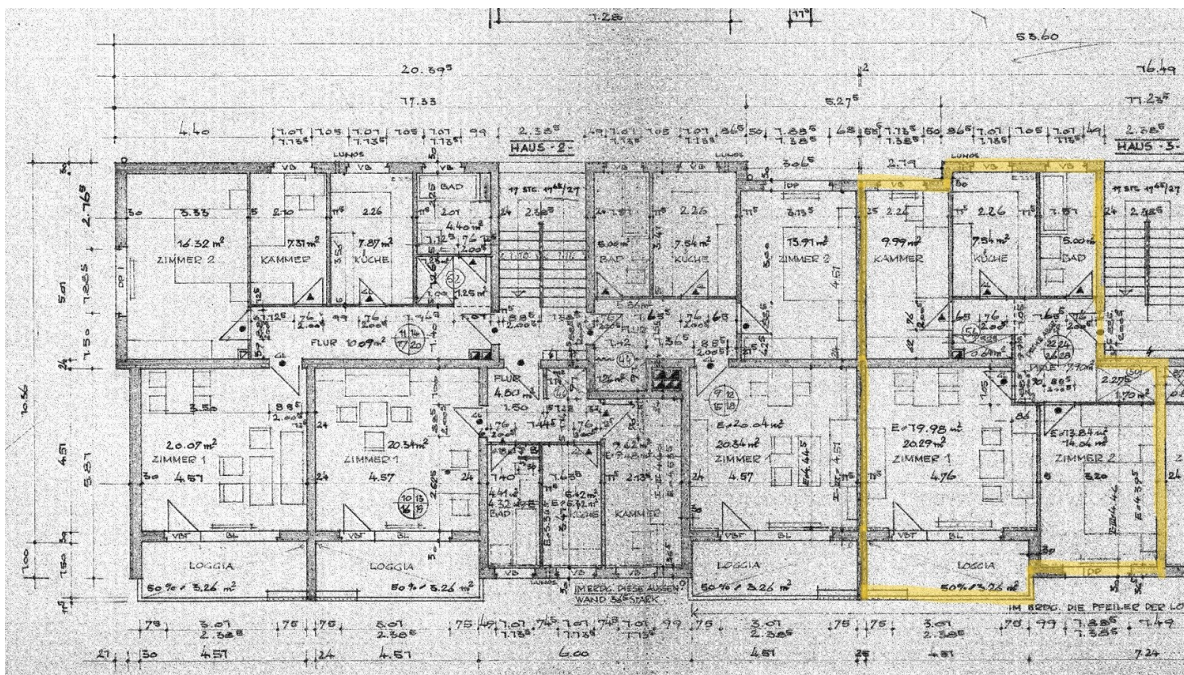
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)





VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

# Az ingatlan



VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf**

## **Az elso benyomás**

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 m<sup>2</sup> 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 Zimmeraufteilung 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!**

**VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf**

## **További információ / adatok**

**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.**

**VP azonosító: 26115007 - 12109 Berlin - Mariendorf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Detlef Lorenz**

---

**Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin**

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

**E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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