

Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Ampio e luminoso appartamento di due locali con potenziale e vista libera verso sud.

**Codice oggetto: 25115034**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25115034              |
| Superficie netta    | ca. 74 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 2                     |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1972                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 295.000 EUR   |
| Appartamento                       | Piano   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2000  |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione  |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone   |

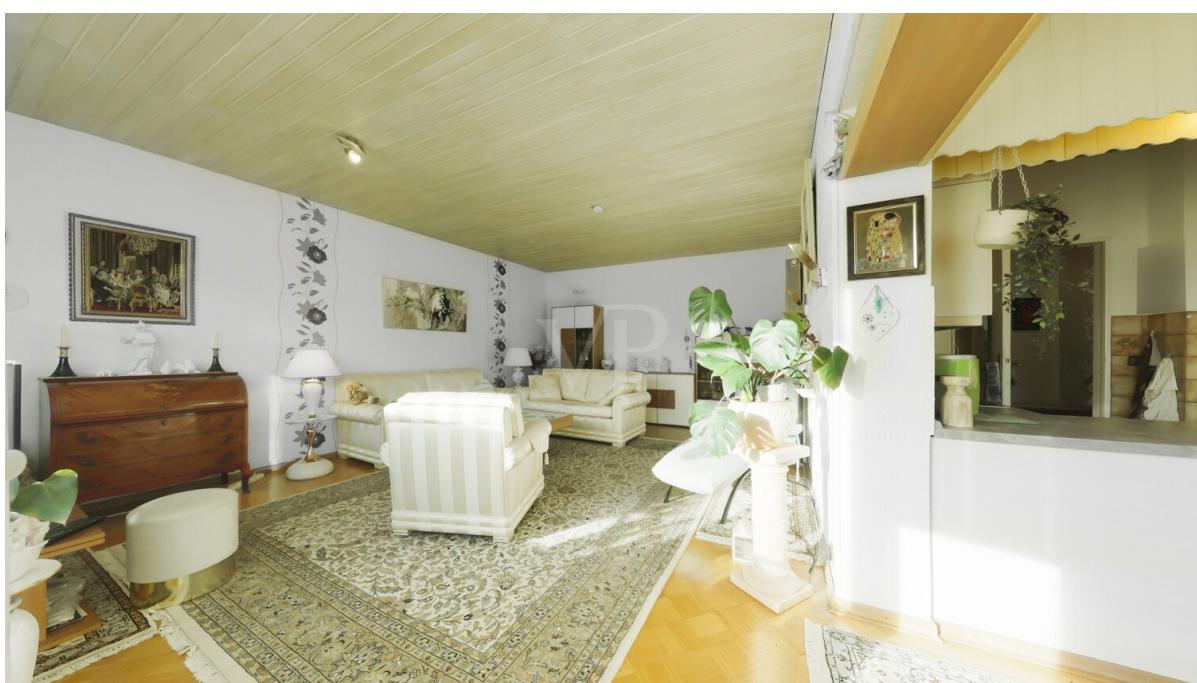
Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 218.70 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.03.2033           | Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                                |

Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La proprietà



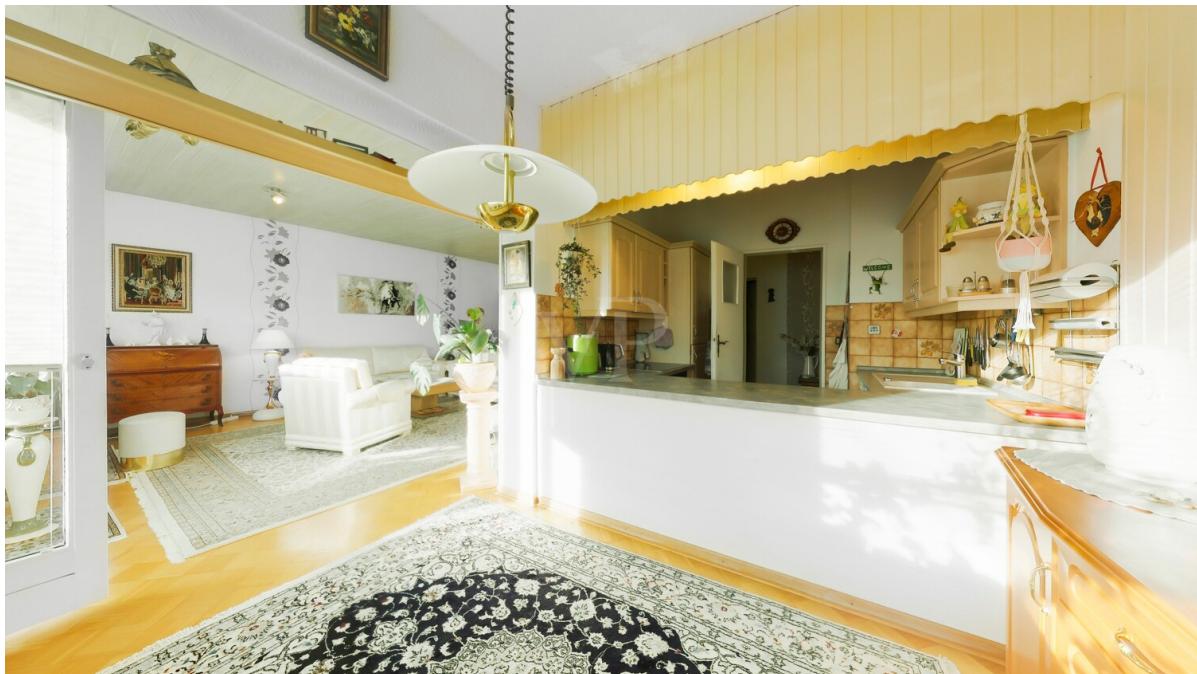
Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La proprietà



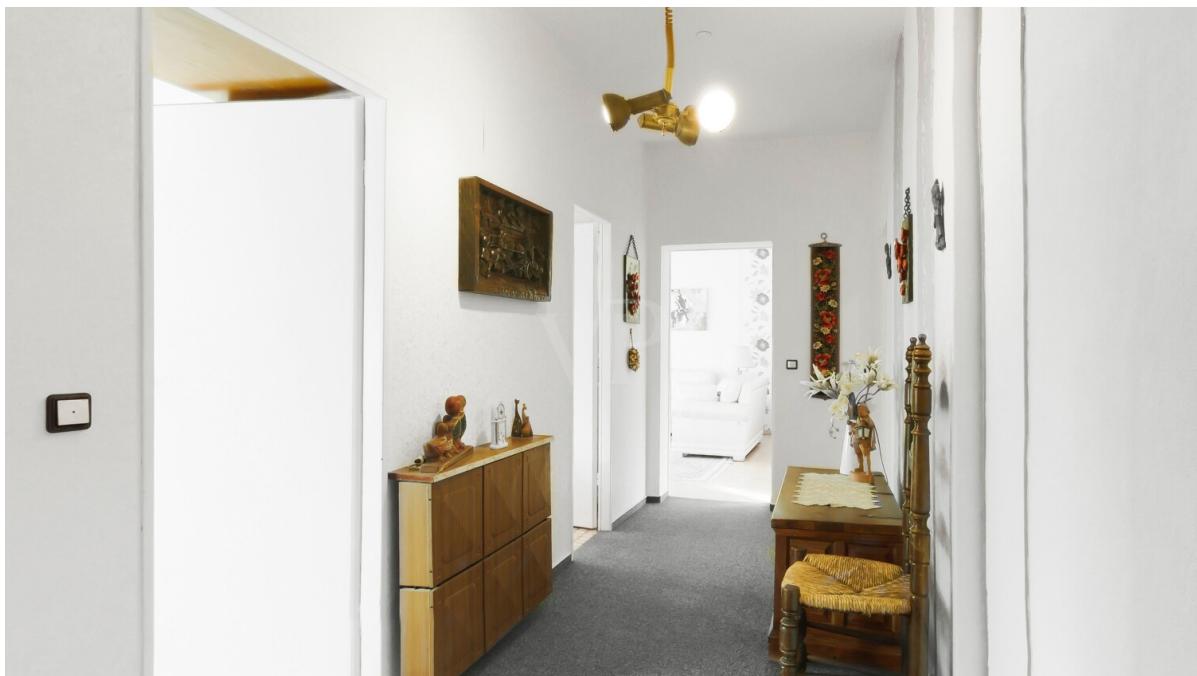
Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Una prima impressione

Questo appartamento di circa 74 m<sup>2</sup> si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1973 e offre le condizioni ideali per proprietari o amanti del fai da te che desiderano creare il proprio ambiente abitativo personalizzato. L'appartamento è molto luminoso e presenta un'eccellente distribuzione degli spazi. Offre libertà creativa per la progettazione personalizzata e l'adattamento alle moderne esigenze abitative.

L'appartamento è composto da due ampie stanze, tra cui una confortevole camera da letto, una cucina, un bagno e un accogliente corridoio. La zona giorno è accogliente e luminosa grazie alle ampie finestre, che garantiscono un'abbondante luce naturale. La zona pranzo separata adiacente alla cucina contribuisce ulteriormente all'atmosfera accogliente. La planimetria separa nettamente la zona giorno dalla zona notte, garantendo privacy e un ambiente confortevole. Il bagno è dotato di doccia e lavabo ed è in buone condizioni. Le ristrutturazioni moderne offrono l'opportunità di creare un'atmosfera contemporanea e confortevole. La cucina è separata e può essere arredata in modo personalizzato. Anche qui c'è spazio per realizzare le proprie preferenze di design. L'ampio corridoio offre ampio spazio per un armadio a muro o ulteriore spazio di stoccaggio. L'appartamento è dotato di un sistema di riscaldamento centralizzato che garantisce un calore confortevole in tutti gli ambienti. La qualità complessiva degli infissi e degli accessori è tipica dell'età dell'edificio e fornisce una solida base per ulteriori interventi di ammodernamento. Le finestre, sostituite in una fase precedente, offrono un buon isolamento termico, ma potrebbero essere ulteriormente migliorate durante i lavori di ristrutturazione. Un ulteriore locale cantina offre prezioso spazio di stoccaggio. Aree comuni come la lavanderia e l'asciugatrice al piano interrato sono a disposizione di tutti i residenti. L'appartamento è particolarmente adatto a single o coppie che cercano una posizione comoda e centrale con opportunità di personalizzazione. La posizione dell'immobile vanta ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Negozi, medici, farmacie e vari servizi sono facilmente raggiungibili a piedi. Anche gli spazi verdi e le strutture ricreative sono rapidamente accessibili dall'appartamento, consentendo uno stile di vita urbano equilibrato. In sintesi, questo soleggiato bilocale offre diverse possibilità per idee abitative individuali. Verificate di persona le possibilità in loco e fissate un appuntamento per una visita: saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Balkon
- Fahrstuhl
- Keller
- Stellplatz

**Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde**

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 218.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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