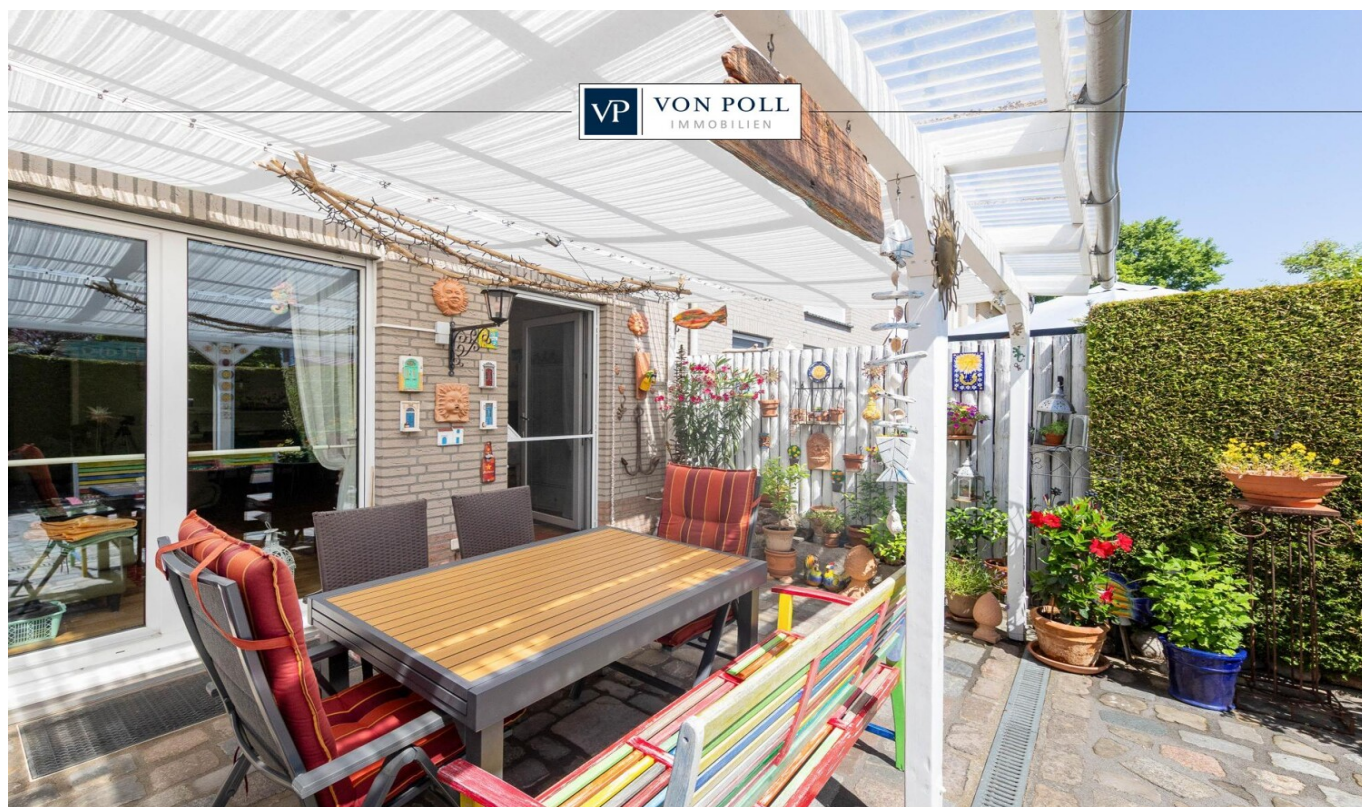


Berlin - Mariendorf

Lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus mit Südterrasse und mediterranem Gartenflair (A+)

Codice oggetto: 26115017



PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 277 m²

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

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

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26115017
Superficie netta	ca. 120 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	23.47 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



VP 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

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

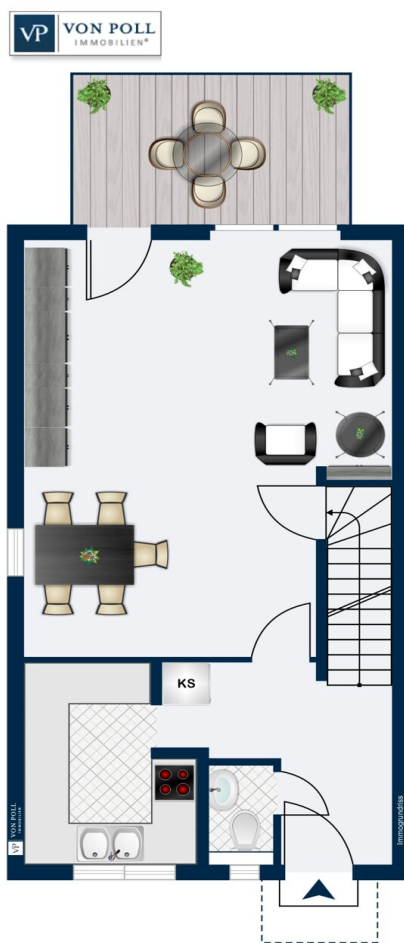
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

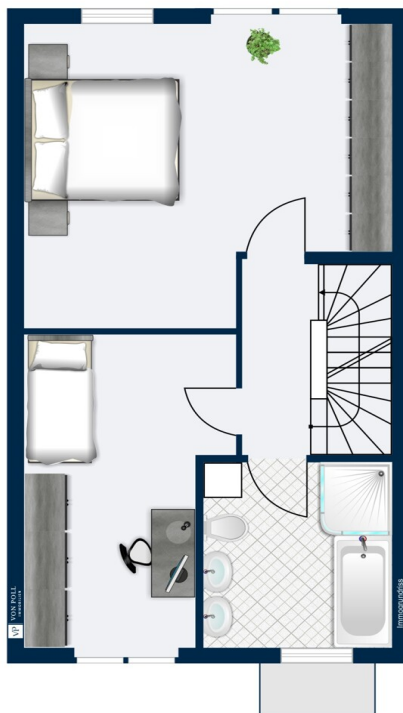
www.von-poll.com

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Planimetrie



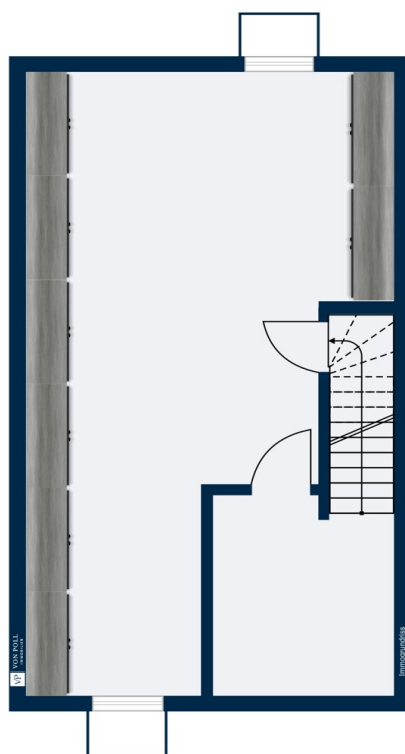
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Una prima impressione

Dieses moderne Reihennittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 277 m² bietet ein stimmiges Zuhause für alle, die Wert auf gepflegte Ausstattungsmerkmale, eine durchdachte Raumaufteilung und gehobene Qualität legen. Das Haus wurde im Jahr 1999 errichtet und präsentiert sich dank laufender Modernisierungen, zuletzt 2019, in einem sehr gepflegten Zustand. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Modernisierung der Gastherme und die Integration eines Luft-Wärmetausch-Systems gelegt.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer mit Südausrichtung. Die Ausstattung besticht durch einen komplett neu gestalteten Eingangsbereich und ein Gäste-WC mit zuschaltbarer Fußbodenheizung. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2015 samt Markengeräten ausgestattet und bietet optimale Bedingungen für kulinarische Entfaltung. Die freundliche Farbgestaltung und die durchdachte Beleuchtung sorgen hier für ein einladendes Ambiente.

Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und überzeugt durch neue Vinylböden sowie bodentiefe Fenster und eine Terrassentür, die viel Licht in den Raum lassen. Der Bereich wirkt großzügig und lichtdurchflutet, was ein angenehmes Wohngefühl unterstützt. Die überdachte Süd-Ost-Terrasse sowie die gepflasterte Terrasse aus Großkopfsteinen bieten zusätzlichen Raum im Freien und laden zu entspannten Stunden im Garten ein. Die üppige Begrünung und mit liebevollen Details gestaltete Außenanlage schafft einen harmonischen Übergang von innen nach außen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Laminatböden. Das Masterbad ist mit Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch, Toilette und Fenster ausgestattet. Die helle und freundliche Gestaltung des Bades unterstreicht den modernen Charakter des Hauses.

Ein weiteres Highlight ist das Studio im Dachgeschoss, das mit zwei Dachflächenfenstern und Laminatboden vielseitig nutzbar ist – als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder privater Rückzugsort. Das Zimmer überzeugt durch seine Offenheit und angenehme Lichtverhältnisse.

Im Keller stehen ein Abstellraum unter der Treppe, eine Werkstatt sowie eine Waschküche zur Verfügung. Alle Kellerräume sind gefliest, zusätzlich sind ein Wasserfilter und eine Rückstauklappe vorhanden.

Für Komfort im Alltag sorgen ein Stellplatz direkt vor dem Haus sowie ein Gartenhaus/Fahrrad-Garage. Die gepflegte Hausfront vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Das Grundstück ist mit einem Rigolensystem für eine zuverlässige Entwässerung ausgerüstet.

Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Die Modernisierung und der Wartungszustand entsprechen einem gehobenen Standard – ideal für alle, die ein zeitgemäßes Zuhause suchen. Die lichtdurchfluteten Räume, die liebevoll gestalteten Details sowie die praktische und zugleich wohnliche Aufteilung laden dazu ein, dieses Haus persönlich kennenzulernen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Dettagli dei servizi

komplett neu gestalteter Eingangsbereich
Gäste-WC mit zuschaltbarer Fußbodenheizung
Küche mit EBK aus 2015 mit allen elektrischen Markengeräten
Wohnzimmer nach Süden und neuen Vinylboden und bodentiefen Fenster und Terrassentür
überdachte Süd-Ost-Terrasse und gepflegter Terrasse (Großkopfsteine)
Obergeschoß mit 2 Schlafzimmern, bodentiefen Fenstern und Laminat
Masterbad mit Dusche und Wanne, Doppelwaschtisch, Toilette und Fenster
Studio im Dachgeschoß mit 2 Dachflächenfenster und Laminat
Abstellkammer und Gasheizung mit Luft-Wärmetausch-System
im Keller - Abstellraum unter der Treppe
Werkstatt und Waschküche
alle Räume im Keller gefliest
Wasserfilter und Rückstauklappe
Stellplatz direkt vor dem Haus
Gartenhaus/Fahrrad-Garage vor dem Haus
Gelände mit Rigolensystem

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Tutto sulla posizione

Berlin, mit seiner lebendigen und weltoffenen Atmosphäre, zählt zu den dynamischsten Metropolen Europas. Die Stadt mit rund 3,9 Millionen Einwohnern besticht durch eine junge, international geprägte Bevölkerung und ein vielfältiges kulturelles sowie wirtschaftliches Angebot. Besonders im Bereich 12107 zeigt sich Berlin als ein Ort mit hervorragender Infrastruktur, die von einem gut ausgebauten Verkehrsnetz über moderne Bildungseinrichtungen bis hin zu einer verlässlichen medizinischen Versorgung reicht. Diese Rahmenbedingungen schaffen eine stabile und zukunftsorientierte Lebensqualität, die Familien ein sicheres und inspirierendes Umfeld bietet.

Der Stadtteil Mariendorf im Bezirk Tempelhof-Schöneberg präsentiert sich als ein besonders familienfreundliches Wohngebiet mit ruhiger, überwiegend wohnlicher Prägung. Hier genießen Sie eine harmonische Nachbarschaft mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einem ausgewogenen Preisniveau. Die Nähe zur U-Bahnlinie U6 gewährleistet eine unkomplizierte Anbindung an das Berliner Zentrum, während die ruhigen Nebenstraßen Raum für ungestörtes Familienleben bieten. Mariendorf verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnviertels mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine beständige und lebenswerte Umgebung legen.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen: Kindergärten sind bereits in 2 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Grundschule am Sandsteinweg in nur 9 Minuten zu Fuß bequem erreichbar ist. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Horte und weiterführende Schulen, die eine umfassende Betreuung und Förderung der Kinder gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von etwa 6 bis 8 Minuten optimal gewährleistet, was gerade für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz schafft. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Grünanlagen und Spielplätze sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, darunter die idyllische Grünanlage Tauernallee nur eine Minute entfernt. Sportliche Aktivitäten finden im nahegelegenen Kombibad Mariendorf ihren Platz, das in 7 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für gesellige Stunden und kulturelle Erlebnisse laden charmante Cafés und Restaurants, wie das Restaurant Adlermühle oder das The Sixties Diner, zum Verweilen ein. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien in 3 bis 5 Minuten Fußweg sowie die nahegelegenen S-Bahn-Stationen Rosengarten und Heidehof in etwa 12 bis 17 Minuten Fußweg ermöglichen flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in Mariendorf vereint alle wesentlichen Aspekte, die Familien für ein erfülltes

und sorgenfreies Leben schätzen: eine sichere und freundliche Nachbarschaft, exzellente Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, eine umfassende medizinische Versorgung sowie vielfältige Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. So bietet dieser Standort ein ideales Fundament für das familiäre Glück und eine vielversprechende Zukunft in Berlin.

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26115017 - 12107 Berlin - Mariendorf

Partner di contatto

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

Noel Kanpara

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com