

Berlin - Mariendorf

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, Vollkeller und Garage

Codice oggetto: 26115019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 779.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 533 m²

Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

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

Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26115019
Superficie netta	ca. 143 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	779.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 112 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	134.89 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



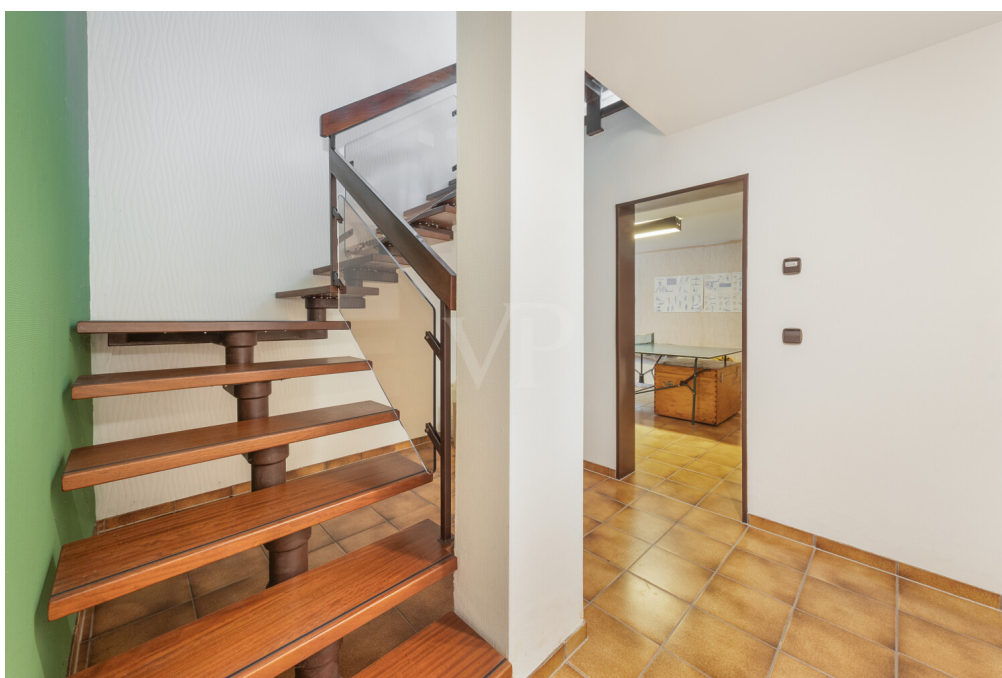
Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



A composite image showing a smartphone in the foreground with a QR code and a laptop in the background displaying a real estate valuation website. The smartphone screen also shows the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' and a small chart.

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: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und solide errichtetes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in einer idyllischen und familienfreundlichen Wohnlage von Mariendorf. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Einfamilienhaus-Wohngegend und liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich. Die im Jahr 1984 in Massivbauweise errichtete Immobilie steht auf einem ca. 533 m² großen, sonnigen Grundstück und bietet mit ca. 143 m² Wohnfläche sowie insgesamt 5 Zimmern ein großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause. Der gepflegte Außenbereich, die großzügige Terrasse sowie die durchdachte Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein helles und einladendes Entrée. Im Bereich des Windfangs befinden sich die Garderobe sowie ein separates Gästebad, welches mit einer Dusche ausgestattet ist. Vom Entrée aus gelangt man in den großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich - dem Herzstück des Erdgeschosses, von dem die einzelnen Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Ein Kamin sorgt hier für eine besonders behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Auf der rechten Seite befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Gäste-, Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer eignet.

Die angrenzende überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich harmonisch in den Außenraum, bietet einen schönen Blick in den Garten und ist fast ganzjährig nutzbar. Dank ihrer Süd-West-Ausrichtung ist die Terrasse ein idealer Ort, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen, gemeinsam zu essen oder den Tag ausklingen zu lassen. Der Küchenbereich ist mit einer Einbauküche mit zahlreichen Extras inkl. aller Elektrogeräte ausgestattet und bietet eine praktische Grundlage für die tägliche Nutzung. Die räumliche Nähe zum Essbereich ermöglicht kurze Wege und unterstützt eine kommunikative Wohnatmosphäre.

Über eine hochwertige Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss und direkt in das besondere Highlight des Hauses: das großzügige Studio. Die offene Raumgestaltung bietet einen beeindruckenden Blick bis in den First und schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl. Dank der großzügigen Fläche lässt sich das Studio vielseitig nutzen - beispielsweise als stilvoller Arbeits- oder Schlafbereich, Kinder- oder Gästezimmer oder sogar als zusätzlicher Wohnbereich im Dachgeschoss. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein geräumiges Familienbad mit Badewanne und Dusche sowie zwei weitere großzügige Zimmer. Auch diese Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und können ganz nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohner als Kinder-, Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestaltet werden.

Eine weitere Besonderheit der Immobilie ist das großzügige Kellergeschoss mit ca. 82 m² Nutzfläche. Weit mehr als reiner Stauraum, bietet der Keller vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Freizeit, Home-Office und praktische Nutzung. Insgesamt stehen 5 vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Neben einem Vorrats- und Anschlussraum sowie einem separaten Wirtschaftsraum verfügt das Kellergeschoss über einen großzügigen Hobby- und Fitnessbereich. Ein zusätzlicher Werkstatt- und Lagerbereich bietet Raum für handwerkliche Tätigkeiten und Equipment. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen separaten Heizungsraum.

Der sonnige Garten bildet einen weiteren besonderen Vorzug des Hauses. Die großzügige Grünfläche bietet viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen und schafft ein angenehm privates Umfeld für die Bewohner. Ein praktisches Detail ist der vorhandene Gartenwasserzähler, der eine kostengünstige Bewässerung der großzügigen Außenflächen ermöglicht - insbesondere bei der Grundstücksgröße ein sinnvoller und langfristig interessanter Vorteil.

Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Dettagli dei servizi

EINFAMILIENHAUS:

- Massivbauweise
- Gedämmtes Mauerwerk
- Vorsatzmauerwerk aus Handstrichziegeln
- Teilweise 2-fach verglaste Holzfenster
- Teilweise 3-fach verglaste Holzfenster
- Elektrische Rollläden (Aluminium) im EG & DG
- Wohnbereich mit offenem bzw. geschlossenem Kamin
- Raumhöhe im EG bis zu 2,90 m, im Studio bis zum First
- Deckenbündige Einbaustrahler bzw. Lichtschienen EG / DG
- Keller-, Erd- und Dachgeschoss mit Fußbodenheizung ausgestattet
- Fußböden mit Fliesen bzw. Teppichboden belegt
- Zahlreiche Einbaumöbel im Erd- und Obergeschoss
- Einbauküche mit zahlreichen Extras inkl. aller Elektrogeräte
- Wohn-/ Esszimmer mit Austritt auf die Terrasse

AUSSENBEREICH:

- Hecken und Ziersträucher
- Eingefriedetes Grundstück
- Garten mit West-Ausrichtung
- Großzügige Gartenfläche mit viel Platz
- Gartenwasserzähler für die Gartenbewässerung
- Garage mit ausreichend Abstellfläche für Gartengeräte
- Massive Garage mit elektr. Schwingtor & Fernbedienung
- Ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden
- Überwiegend überdachte Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Hochwertiges schmiedeeisernes Zufahrtstor mit Briefkastenanlage

Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Tutto sulla posizione

LAGE:

Der Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit dem charmanten Schwerpunkt Mariendorf präsentiert sich als ein besonders familienfreundlicher und sicherer Wohnstandort mit einem ausgewogenen, gehobenen Preisniveau. Berlin selbst besticht durch seine dynamische Entwicklung, eine junge und internationale Bevölkerung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbindet. Mariendorf zeichnet sich durch seine ruhige, traditionsreiche Wohnstruktur aus, in der Familien mit Kindern einen überdurchschnittlich hohen Anteil stellen. Die Nachbarschaft sowie die verkehrsberuhigte Straße sorgen für ein ruhiges und behagliches Wohnumfeld. Die überschaubare Größe des Bezirks schafft eine vertraute Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können, während Eltern von kurzen Wegen und einer funktionalen Alltagsgestaltung profitieren.

INFRASTRUKTUR:

Mariendorf verbindet eine solide Infrastruktur mit kurzen Wegen und einer funktionalen Alltagsgestaltung. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet. Praxen und Apotheken erreicht man in nur wenigen Gehminuten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für Familien ideal. Eine nahegelegene Bushaltestelle ist in weniger als 5 Gehminuten erreichbar und ermöglicht kurze und stressfreie Wege zu Schule, Arbeitsplatz oder Freizeiteinrichtungen.

FREIZEIT / SPORT:

Freizeit und Erholung finden Familien in Mariendorf in einer Vielzahl von Grünflächen und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Verschiedene Spielplätze sowie der Britzer Garten mit seinen umfangreichen Kultur-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Auch das Ankogelbad, welches derzeit saniert wird, wird künftig wieder für die Naherholung zur Verfügung stehen. Die naturnahen Erholungsmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangebote tragen zu einem ausgewogenen und aktiven Lebensstil bei.

SCHULEN:

Für Familien besonders attraktiv ist das vielfältige Bildungsangebot. Die Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten sind fußläufig gut erreichbar. Auch weiterführende Schulen und Hochschulen sind gut angebunden und erreichbar. Damit bietet Mariendorf Familien eine solide Grundlage für die Bildung und Zukunft ihrer Kinder - von der Kita über die Grundschule bis hin zu weiterführenden Bildungseinrichtungen.

Codice oggetto: 26115019 - 12107 Berlin - Mariendorf

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Codice oggetto: 26115019 - 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