

Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Energieeffizienzklasse B - ein Zuhause mit Zukunft!

Número da propriedade: 26115001



PREÇO DE COMPRA: 885.000 EUR • ÁREA: ca. 160,2 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 883 m²

Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Numa vista geral

Número da propriedade	26115001
Área	ca. 160,2 m ²
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	885.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Área útil	ca. 103 m ²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	20.05.2036
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	56.80 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



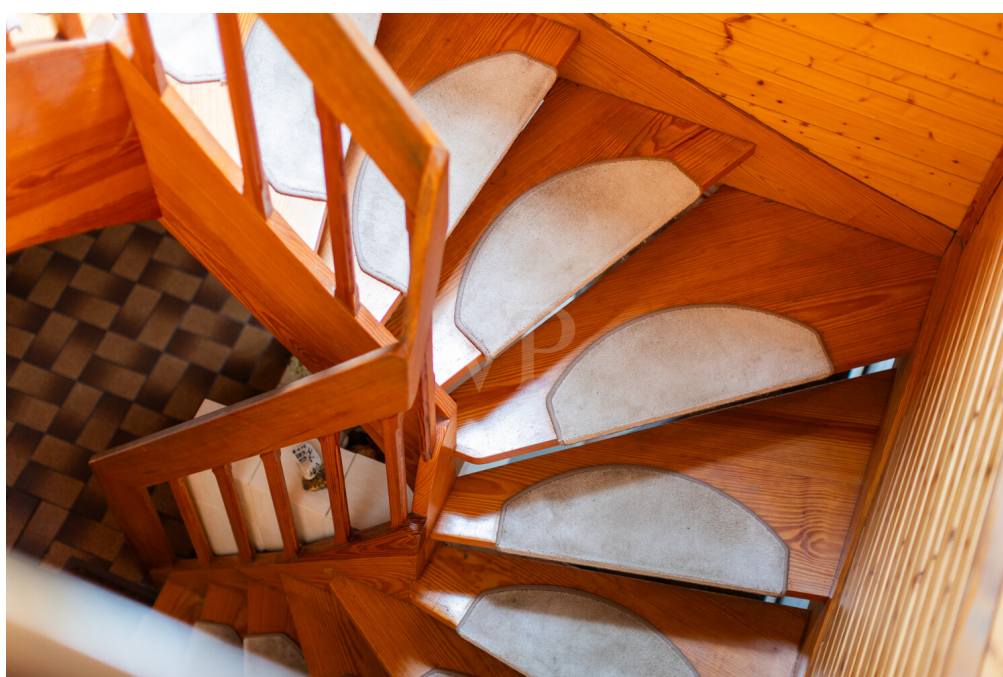
Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Tempelhof**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

O imóvel



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



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

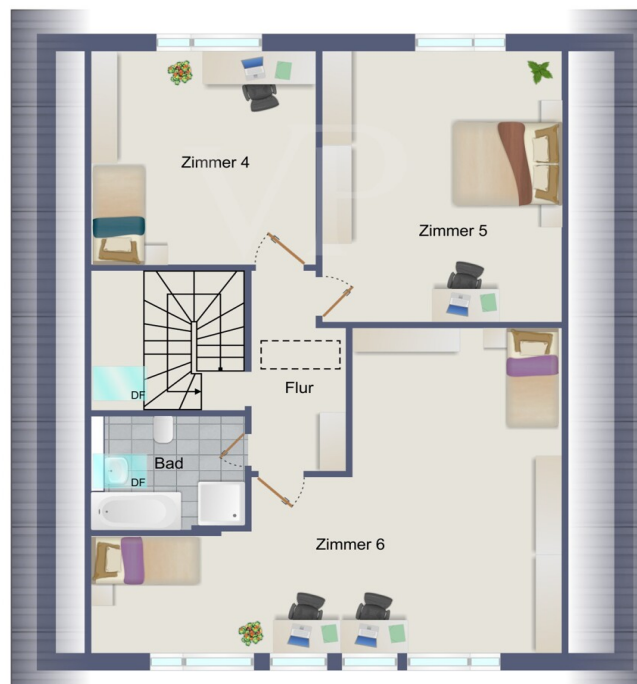
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

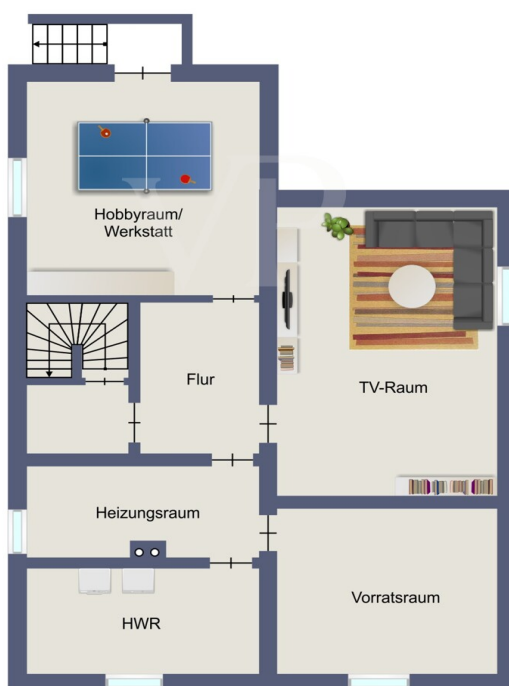
Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Plantas dos pisos





Dachgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet weit mehr als großzügige Wohnfläche: Es verbindet ein modernes Energiekonzept mit viel Raum für Familie, Hobbys und individuelle Wohnideen. Mit Energieeffizienzklasse B, einer Hybridheizung aus Wärmepumpe und Ölheizung sowie einer Photovoltaikanlage mit 14,2 kWp profitieren Sie von einem modernen Energiekonzept, das Wohnkomfort und Wirtschaftlichkeit auf überzeugende Weise verbindet. Die Hybridheizung wechselt je nach Außentemperatur automatisch zwischen den Heizsystemen, wobei der Heizölbetrieb bei einer individuell einstellbaren Temperatur aktiviert wird.

Auf rund 160 m² Wohnfläche verteilen sich sechs Zimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliche Fläche im Spitzboden sowie den voll unterkellerten Bereich mit insgesamt fünf Kellerräumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein beheizbarer Mehrzweckraum, der aktuell als zusätzlicher TV- und Hobbybereich genutzt wird, erweitert das Angebot und zeigt die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

Das Erdgeschoss entstand 1965 und wurde 1986 durch ein Dachgeschoss sowie zusätzliche Fläche im Spitzboden erweitert. Dadurch entstand ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Dank der bereits vorhandenen Anschlüsse für eine Küche im Dachgeschoss eignet sich das Haus auch hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung als Zweifamilienhaus.

Das 883 m² große Grundstück bietet den Platz, den viele heute suchen – mit einem geschützten Platz im Grünen und dem Freiraum, den die eigene Familie genießen kann. Großzügige Grundstücke dieser Art schaffen Lebensqualität und bieten Möglichkeiten, die im Alltag einen echten Unterschied machen. In der besonders ruhigen und angenehmen Wohngegend lässt sich dieser Freiraum in entspannter Atmosphäre genießen.

Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg sorgfältig gepflegt und kontinuierlich modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem die Installation der Photovoltaikanlage, Wärme- und Grundwasserpumpe (2020), die Erneuerung der Haustür und Kellerzugangstür, moderne Fenster im Erdgeschoss und Keller, sowie erneuerte Wasserleitungen und Anpassungen im Sanitär- und Innenausstattungsbereich.

Die bereits erfolgten technischen Modernisierungen schaffen eine solide Grundlage für die weitere Nutzung der Immobilie. Die Gestaltung der Innenräume entspricht in Teilen nicht mehr vollständig den heutigen Wohnvorstellungen. Der Umfang möglicher Renovierungs- und Anpassungsarbeiten hängt daher von den individuellen und persönlichen Vorstellungen

der zukünftigen Eigentümer ab.

So präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet eine solide Grundlage für sofortiges Wohnen und die Umsetzung eigener Ideen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt davor.

Ein Zuhause mit großzügigem Platzangebot, überzeugender Energieeffizienz und vielseitigen Möglichkeiten – ideal für alle, die Wert auf Raum, Komfort und eine nachhaltige Wohnperspektive legen.

Wir vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Detalhes do equipamento

- Hybridheizung aus Wärmepumpe & Ölheizung
- Photovoltaikanlage mit 14,2 kWp
- Grundwasserpumpe
- Garage
- Terrasse
- Garten
- EBK
- Badezimmer im EG mit Dusche
- Badezimmer im OG mit Badewanne und Dusche

Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Tudo sobre a localização

Lage- und Verkehrsbeschreibung

Die Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Mariendorf überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Das gewachsene Wohnumfeld mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Grünflächen bietet eine hohe Wohnqualität und kurze Wege im Alltag.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bushaltestellen mit den Linien 181, M76, M77, X71, X76, 179 und 277 sind bequem erreichbar und verbinden den Standort mit den umliegenden Stadtteilen sowie dem Flughafen BER. Der nahegelegene U-Bahnhof Alt-Mariendorf (U6) bietet eine direkte Verbindung über Tempelhof und Stadtmitte bis zur Friedrichstraße.

Auch mit dem Pkw ist die Lage hervorragend angebunden. Über den Mariendorfer Damm (B96) und die Stadtautobahn A100 sind die Berliner Innenstadt, die City West, der Flughafen BER sowie das Berliner Umland schnell erreichbar.

Freizeit und Erholung

Der nahegelegene Volkspark Mariendorf sowie der beliebte Britzer Garten bieten weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege, Spielplätze sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch den Freizeitpark Marienfelde, die Grünflächen rund um die Trabrennbahn Mariendorf und weitere wohnortnahe Spielplätze.

Fazit

Die Lage verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindung. Das vielfältige Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie attraktiven Grün- und Erholungsflächen macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah und zugleich ruhig wohnen möchten.

Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Outras informações

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 26115001 - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Noel Kanpara

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com