Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Einladende Doppelhaushälfte: Charmantes Sanierungsprojekt für kleine Familien oder Paare

Property ID: 25115007

PURCHASE PRICE: 417.500 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 103 m^2 • **ROOMS:** 3 • **LAND AREA:** 304 m^2

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

At a glance

Property ID	25115007
Living Space	ca. 103 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1974

Purchase Price	417.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 47 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	20.03.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	222.11 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

The property

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

The property

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

The property

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

The property

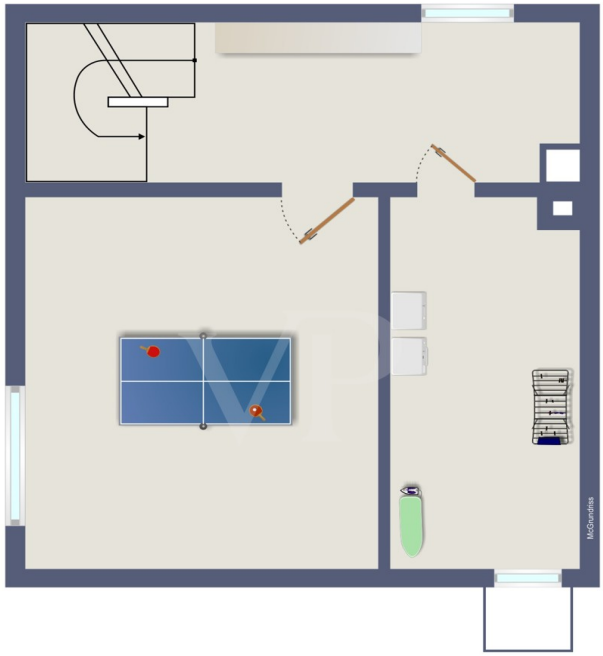
Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

The property

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Floor plans

McGrundriss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

A first impression

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte, die eine ideale Wohnlösung für eine kleine Familie bietet. Die Immobilie wurde im Jahr 1974 erbaut und befindet sich auf einem ca. 305 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage. Die Wohnfläche von ca. 103 m² verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, da das Haus sanierungsbedürftig ist.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in das Erdgeschoss, das ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich auszeichnet. Durch die angenheme Raumgestaltung entsteht ein wohnliches Ambiente, das zum gemeinsamen Verweilen einlädt. Von hier aus erreichen Sie direkt die Terrasse, die sich hervorragend für Sommerabende im Freien eignet. Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über ein praktisches Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, die genug Rückzugsraum bieten und individuellen Gestaltungswünschen viel Spielraum lassen. Die natürliche Belichtung sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre in den Räumlichkeiten. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das Hauptbadezimmer, das mit den notwendigen Anschlüssen ausgestattet ist. Hier bietet sich die Möglichkeit zur Modernisierung nach eigenen Vorstellungen an, um den aktuellen Ansprüchen gerecht zu werden.

Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder potenzielle Ausbaureserven bietet. Die zentrale Öl-Heizung versorgt das gesamte Haus zuverlässig mit Wärme, wobei eine Modernisierung in den kommenden Jahren von Vorteil sein könnte, um den energetischen Standard zu heben.

Aufgrund seines sanierungsbedürftigen Zustands bietet die Immobilie einer kreativen Familie die Gelegenheit, eigene Akzente zu setzen und individuelle Wünsche in die Realität umzusetzen.

Diese Doppelhaushälfte kombiniert praktischen Wohnraum mit der Geborgenheit eines familiären Zuhauses. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen Eindruck vor Ort zu verschaffen und weitere Details zu erfahren.

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Details of amenities

- Massivbau
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne
- EBK
- voll unterkellert
- Terrasse
- Ölheizung

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

All about the location

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 südlichen Teil von Mariendorf in einer kleinen ruhigen Seitenstraße direkt in der Nähe vom Mariendorfer Damm und befindet sich somit in einer zentralen Stadtlage. Die Lage kann auch zwischen Teltow-Kanal und Britzer Garten definiert werden.

Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Restaurants, Friseure etc.) für den täglichen Bedarf, die nächste U-Bahn-Station (U Alt-Mariendorf.) sowie die nächste Busstation (Mariendorfer Damm & Tauernallee) sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Auch zur nächsten Auffahrt auf die Stadtautobahn sind es nur ca. 4 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.

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 222.11 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25115007 - 12107 Berlin / Mariendorf – Mariendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin
Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0
E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com