Berlin

Charmante Aussichten im beliebten Berlin Marienfelde - drei Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon

Objektnummer: 25115004-KD

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 75 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	25115004-KD
Wohnfläche	ca. 75 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.06.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	161.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Ein erster Eindruck

Charmante Aussichten im beliebten Berlin Marienfelde - Zum Verkauf steht eine ca. 75 m² große drei Zimmer-Eigentumswohnung in sehr familienfreundlicher grüner Wohnlage. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss mit Blick ins Grüne.

Bis Mitte der 90-ger Jahre haben die Eigentümer durch viele Investitionen den Standart definiert. Neue Isolierglasfenster, eine Einbauküche mit allen elektrischen Geräten wurden eingebaut. Die 3 Zimmer wurden mit abgehangenen Echtholzdecken ausgestattet. Das große Wohnzimmer mit dem Süd-Balkon verfügt genau wie das Schlafzimmer über Echtholzparkett, das kleine Zimmer über Laminat.
Das Bad wurde mit einer Hüppe-Echtglasdusche und einem Waschtisch-Kunststoffmonolith ausgestattet.
Der elektronische Warmwasserdurchlauferhitzer wurde 2012 erneuert und gehört zur neuesten Generation.

Die gute Aufteilung läßt eine optimale Nutzung der Räume zu. Eine Familie mit bis zu 2 Kindern kann hier Ihr Leben gestalten.

Die Gartenanlage hinter dem Haus wird durch verschiedene Eigentümer und Mieter genutzt. Z.B. stehen Bänke zur Verfügung.

Ein freier Stellplatz innerhalb des Gemeinschaftsparkplatzes steht ebenso zur Verfügung, wie auch ein großer Kellerraum.

Die Netto-Kaltmiete beträgt derzeit 750,00 Euro. Weitere Details erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- Isolierglasfenster
- Küche im Landhausstil mit Waschmaschine, Geschirrspüler, Ceranfeld, Herd, Mikrowelle, Kühl- und Tiefkülschrank, Dunstabzugshaube
- Dusche mit Echtglas (Fa. Hüppe) Waschtisch in Kunststoff
- Bad und Flur mit Spots
- Flur mit Fliesen
- Kleines Zimmer und Wohnzimmer mit Parkett
- Schlafzimmer mit Laminat
- Balkon mit Gelenkarmmarkise

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Alles zum Standort

Im Süden des Berliner Bezirkes Tempelhof-Schöneberg, ermöglichen zahlreiche Grünflächen, Parkanlagen sowie eindrucksvolle Ein- und Mehrfamilienhäuser ein ruhiges, aber dennoch stadtnahes Wohnen.

Die städtische Entwicklung Marienfeldes begann um ca. 1875 mit der Eröffnung des Marienfelder Bahnhofs. So entstand westlich der Eisenbahn die Villenkolonie Neu-Marienfelde. Durch Bombenangriffe während dem zweiten Weltkrieg wurde das Viertel weitgehend zerstört. Bis heute prägen die nach Ende des Zweiten Weltkriegs entstandenen Einfamilien- und Mietshäuser den Ortsteil. Diese reinen Wohngegenden und diese ruhige Wohnstruktur ist es, die Marienfelde so beliebt macht.

Der Freizeitpark Marienfelde, am südlichen Stadtrand Berlins mit einer Gesamtfläche von über 40 Hektar, sowie der Volkspark Mariendorf und viele weitere Naherholungsgebiete lassen die Stadt atmen und laden zu ausgiebigen Wochenendausflügen oder entspannten Spaziergängen ein.

Dank einer optimalen Nahverkehrsanbindung gelangt man binnen weniger Minuten in das Stadtzentrum Berlins, aber auch die Lichtenrader Bahnhofstraße selbst bietet nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten sowie kleine Cafés und Restaurants.

Auch für die historisch-orientierten gibt es Angebote. Das Notaufnahmelager Marienfelde zum Beispiel, sammelte und bewahrt die materielle Überlieferung der Geschichte des Ortes und der deutsch-deutschen Fluchtbewegung in Form einer Erinnerungsstätte.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung z.B. die Buslinie X83, X11, M11 und der m277 am Richard-Tauber-Damm, mit welcher Sie gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind.

Der S-Bahnhof Buckower Chaussee befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.
Aber auch die U-Bahn Linie 6 (Alt-Mariendorf) ist mit dem Bus gut und schnell erreichbar, was nur einige Highlights des Standortes sind.
Ebenso viele Schulen von Grund- bis Oberschulen und Kindertagesstätten und liegen alle kürzester Reichweite.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gastronomien, Supermärkte wie z.B. Edeka Gayermann (ca. 1,1 km Entfernung) oder Apotheken sind fußläufig schnell zu erreichen.

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 161.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobile, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

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.

Objektnummer: 25115004-KD - 12277 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com