

Exposé

Wohnung in Berlin

Schöne helle Wohnung in Mariendorf



Objekt-Nr. **OM-328304**

Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Mariendorfer Damm 381
12107 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,50 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	408 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zwischen Trabrennbahn, Britzer Garten und Kombibad Mariendorf liegt die sonnendurchflutete Wohnung in bester Lage verkehrsgünstig im Süden von Mariendorf direkt an der Grenze zu Lichtenrade.

Ursprünglich eine 2 2/2-Zimmer-Wohnung auf gut 75 qm perfekt aufgeteilt.

Die Wand zwischen Zimmer 4 und Küche wurde zugunsten einer Wohnküche entfernt.

Selbstverständlich kann diese wieder eingebaut werden.

Das gekachelte Bad hat eine Badewanne und ein großes Fenster.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig (u.a. Wände, Boden, Heizkörperventile).

Die Wohnung ist perfekt für Familien oder Paare.

Sie bietet sich zur Eigennutzung oder Vermietung an und ist sofort bezugsfrei!

Ausstattung

Vom großen Zimmer geht man auf den Südbalkon/Loggia mit schönem Blick auf zwei große Bäume (im Sommer mit dichten grünen Blättern) und Wiese.

Alle Fenster und Balkontür sind mit Insektengittern ausgestattet.

Bad- und Küchenfenster wurden 2021 erneuert.

Im Flur gibt es einen kleinen Hängeboden und Kammer.

Der Wohnung ist ein großer Keller zugeordnet!

Sehr nette und hilfsbereite Nachbarschaft!

- Keine Maklergebühren! -

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Lage

Mariendorf ist der südliche Teil von Tempelhof-Schöneberg mit hervorragender Infrastruktur!

Beste Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kitas, alle Schularten, Restaurants, Bars, Parks, Sportanlagen uvm.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein.

Öffis:

Die Buslinien X71, M76, X76, 179 und N81 sind fußläufig erreichbar.

Der X71 ist nach einer 3/4 Stunde am Flughafen Berlin-Brandenburg, BER!

Schnelle Anbindung an U- und S-Bahn.

Mit der S2 zum Beispiel, ist man in einer Stunde in Bernau.

Mit der U6 ist man z.B. in einer halben Stunde am Kurt-Schumacher-Platz.

Entsprechend ist man schnell in der Steglitzer Einkaufsmeile ab Walter-Schreiber-Platz (Bus 76) oder am Potsdamer Platz (S2) und in Mitte (S+U).

Auto:

Die B96 verbindet zuverlässig sowohl stadteinwärts in alle Richtungen, als auch als schneller Autobahnzubringer zum Berliner Ring A10.

Parkraum ist mit und ohne Anwohnergenehmigung gut zu finden.

Fahrrad:

Vor der Haustür gibt es in beide Richtungen einen Radweg. Mittlerweile ist es durch verbesserte Radinfrastruktur möglich, bis zur Stadtmitte und darüber hinaus sicher zu radeln!

Die Umgebung bietet sehr viele Freizeitmöglichkeiten mit hohem Erholungsfaktor!

Schöne, auch ausgedehnte Spaziergänge in toller Umgebung mit kleinen Straßen und Grünanlagen.

Radtouren, auch außerhalb der Stadtgrenze sind ab Haustür eine tägliche Neuentdeckung (gebe gerne persönliche Empfehlungen weiter).

Ausflüge in naher Umgebung sind z.B. zur Trabrennbahn Mariendorf, zum Flugfeld Tempelhof und der schöne Britzer Garten. Natürlich ist auch der Mauerweg nicht weit.

- Besichtigung gerne am Wochenende -

! Ohne Maklercourtage !

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer²⁾ BE-2018-001651885 (oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am... *) **3**

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
134 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
148 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **134 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.14	31.12.14	Heizöl	1,10	199.306		199.306	1,21
01.01.15	31.12.15	Heizöl	1,10	190.350		190.350	1,13
01.01.16	31.12.16	Heizöl	1,10	208.146		208.146	1,10
01.01.14	31.12.16	Warmwasserzuschlag	1,10	119.876	119.876		

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskenwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_j) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³⁾ gegebenenfalls auch Leerlaufleistungige Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh ⁴⁾ EPW: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus EA-Nr.: 0013073032301180001412971 AF-Nr.: 2010005259141



Exposé - Grundrisse

