

Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Moderne Wohnlichkeit mit Herz in Marienfelde

Objektnummer: 24115008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 527.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 268 m²

Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	24115008
Wohnfläche	ca. 118 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	527.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	92.96 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Die Immobilie



www.von-poll.com

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

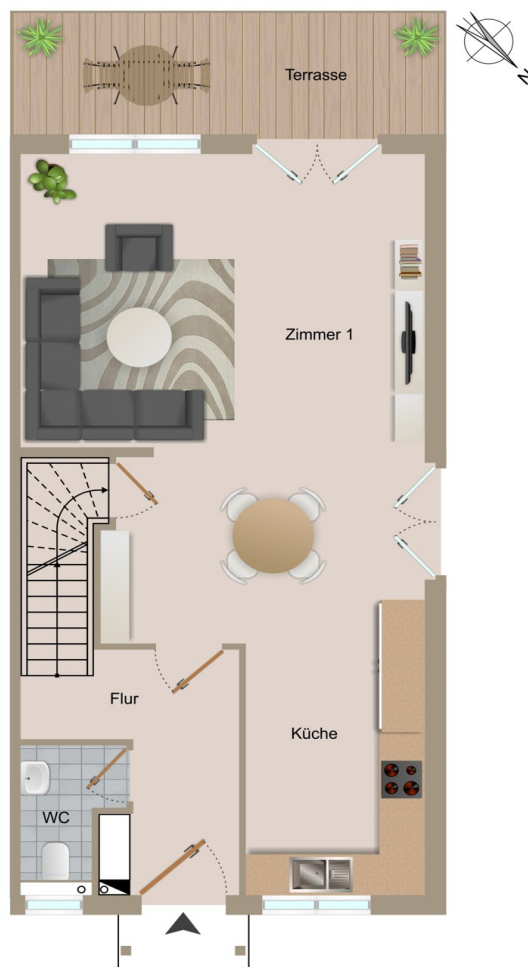
Finden Sie
Ihre Immobilie.

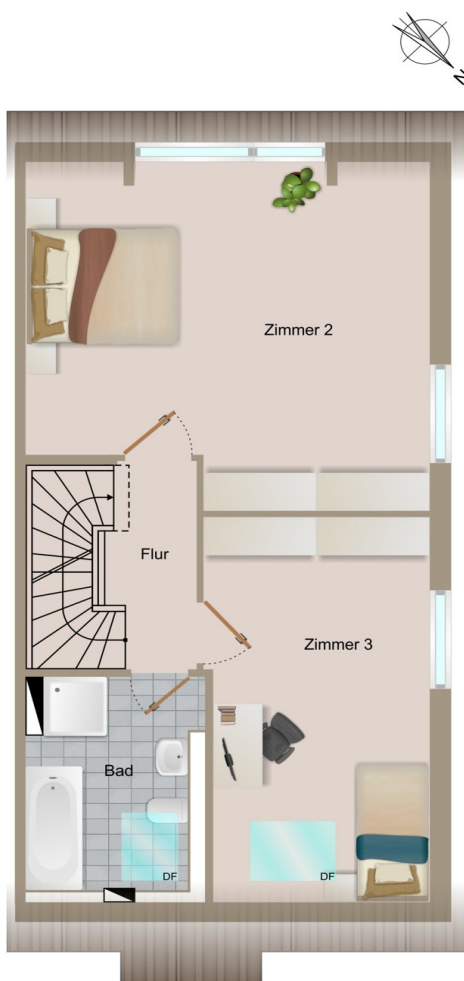
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

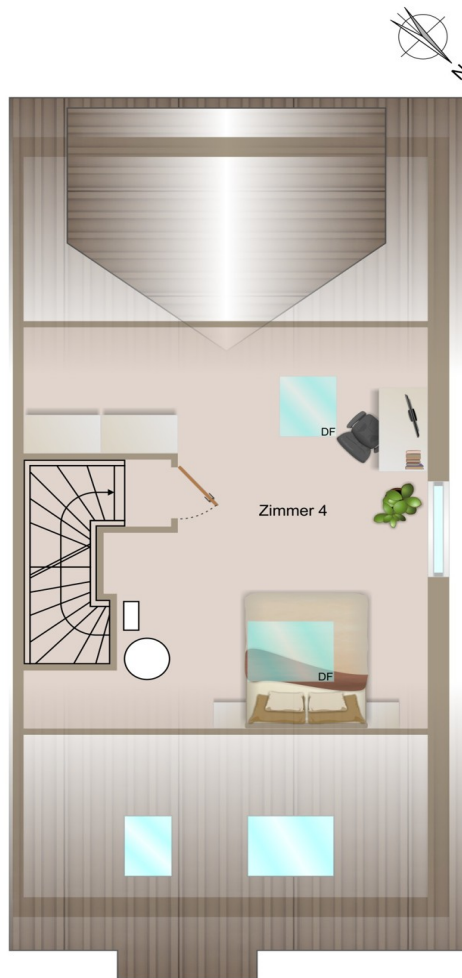
www.von-poll.com

Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in diesem gepflegten Reiheneckhaus, aus dem Jahr 2008, mit einer Wohnfläche von ca. 118 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 268 m² inklusive der anteiligen Verkehrsflächen. Dieses moderne und einladende Haus verfügt über 4 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC und eine bezaubernde Terrasse. Beim Betreten der Immobilie werden Sie von einem offenen und hellen Wohn- und Essbereich empfangen, der das Zentrum dieses Hauses bildet. Hier sorgen große Fenster für viel Helligkeit, während die Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt. Die moderne Einbauküche ist ebenfalls offen gestaltet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Die Eingangs- und Terrassentür inklusive aller Fenster im Erdgeschoss sind mit einbruchshemmenden Mechaniken und elektrischen Jalousien mit Zeitschaltuhren ausgestattet. Wodurch für mehr Komfort und zusätzliche Sicherheit gesorgt ist. Über die mit einer neuen elektrischen Markise ausgestatteten Terrasse, gelangen Sie in den tadellos gepflegten Garten, welcher Ihnen einen perfekten Ort zum Entspannen und Genießen bietet. Ein weiteres Highlight stellt das Tageslichtbad im Obergeschoss dar, da es mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist, während ein Gäste-WC im Erdgeschoss weitere Annehmlichkeiten bietet. Zu den weiteren nützlichen Ausstattungsmerkmalen gehören ein Stellplatz, ein Geräteschuppen sowie eine Abstellkammer, welche für zusätzlichen Stauraum sorgen. Der vorteilhafte Grundriss bietet die Möglichkeit die Wohnfläche optimal nutzen zu können. Insgesamt zeichnet sich diese gepflegte Immobilie durch ihre Energieeffizienz, moderne Ausstattung, praktische Raumaufteilung und ihr einladendes Ambiente aus. Sie bietet sowohl Paaren als auch kleinen Familien ein gemütliches Zuhause mit optimaler Gartengröße zum Wohlfühlen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten und gut gelegenen Zuhause sind, könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus begeistern.

Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Ausstattung und Details

- elektrische Jalousien im EG inkl. Zeitschaltuhr
- elektrische Markise aus 2019
- einbruchshemmende Eingangs- und Terrassentür sowie alle Fensterr im EG aus 2017
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Stellplatz
- Geräteschuppen

Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

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 Notaufnahmелager 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: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 92.96 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com