Berlin – Marienfelde

Sonnenbalkon und Wannenbad – gepflegtes Zuhause mit Weitblick

Objektnummer: 25115019

KAUFPREIS: 248.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 61,64 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 16.653 m²

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

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

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	25115019
Wohnfläche	ca. 61,64 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	248.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	160.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.07.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

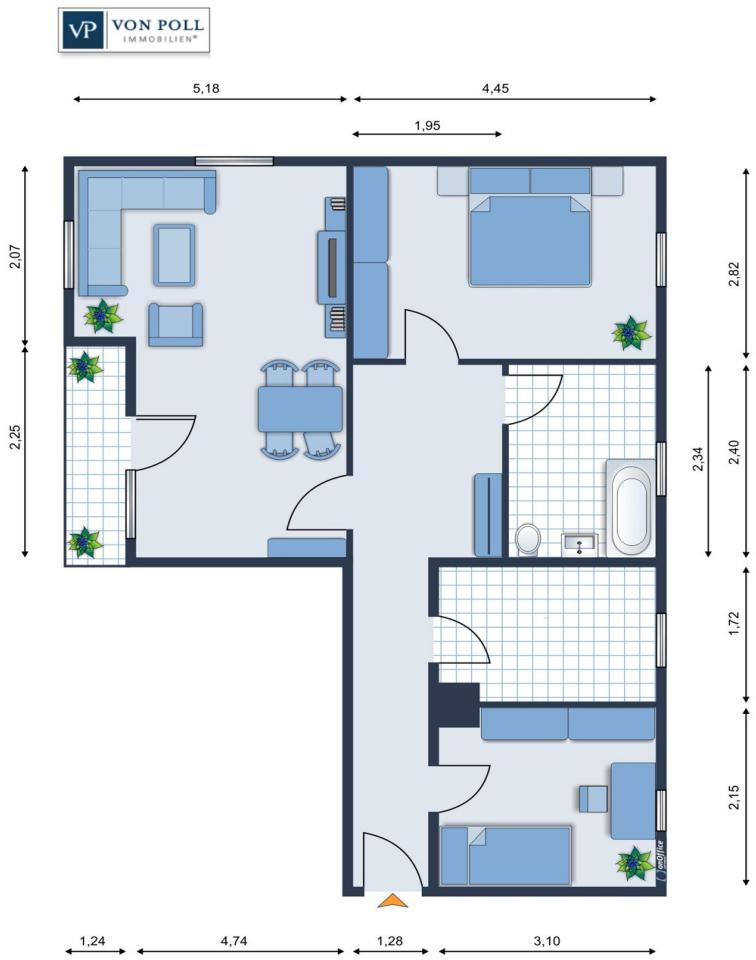
Die Immobilie

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – 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: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung, gelegen in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1966. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine Reihe zeitgemäßer Modernisierungen. Sie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 16.653 m² Gesamtfläche, sodass Freiraum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegeben ist.
Mit einer klassischen Wohnungsaufteilung richtet sich dieses Angebot an Interessenten, die Wert auf solides Wohnambiente und funktionale Ausstattung legen. Besonders hervorzuheben ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der viele Sonnenstunden ermöglicht und einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft.
Die Wohnung wurde in mehreren Schritten modernisiert. Zuletzt wurde 2025 eine komplette malermäßige Überarbeitung durchgeführt, sodass die Räumlichkeiten einen zeitgemäßen und einladenden Eindruck machen. Bereits 1998 erfolgten umfassende Modernisierungsmaßnahmen, bei denen die Anlagentechnik, das Badezimmer sowie die Elektroleitungen erneuert wurden. Die Böden bestehen aus pflegeleichtem Laminat im Wohnzimmer und allen anderen Bereichen. Im Schlafzimmer finden wir ein neuen Hochflorteppich.. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Wanne ausgestattet und begeistert durch Tageslicht und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten.
Die Isolierglasfenster aus Kunststoff, 2011 eingebaut, tragen in Verbindung mit Jalousien zu angenehmem Wohnkomfort bei. Sie sorgen für gute Dämmwerte, reduzieren Nebenkosten und ermöglichen individuelle Lichtverhältnisse in allen Räumen. Der Einbau eines modernen Durchlauferhitzers im Jahr 2014 stellt die zuverlässige Versorgung mit Warmwasser sicher.
Die Ausstattungsqualität ist als normal zu beschreiben und liefert Ihnen alles, was für ein komfortables Wohnen erforderlich ist. Die Räume präsentieren sich nach der jüngsten Renovierung frisch gemalert und besonders einladend.

Die Lage eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare und bietet durch das weitläufige Grundstück Raum für Freizeit und Erholung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind von hier aus gut erreichbar.

Ein Stellplatz (nicht zugeordnet) innerhalb des Gemeinschaftsparkplatzes ist vorhanden. Ein großer Keller rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung spricht besonders jene Interessenten an, die Wert auf gepflegte Substanz und zeitgemäße Modernisierung legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebotes und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen

uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Ausstattung und Details

Balkon nach Süden
Wannenbad mit Fenster
Laminat und Teppichboden in den Wohn/Schlafräumen
Isolierglasfenster aus Kunststoff mit Jalousien
Stellplatz (nicht zugeordnet) auf dem Gemeinschaftsparkplatz

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Alles zum Standort

Die erste urkundliche Erwähnung von Marienfelde ist auf das Jahr 1344 datiert. Die alte Dorfkirche als Feldsteinkirche errichtet ist datiert auf das Jahr 1220. Erst durch den Bau des Königsgrabens zwischen Lichtenrade und Marienfelde konnte bis das dahin sumpfige Gebiet entwässert werden, was als Grundlage für die dann einsetzende Besiedelung gilt.
Um 1800 lebten in Marienfelde ca. 200 Einwohner. Vor dem 1.Weltkrieg 4.000 und nach der Eingemeindung nach Groß-Berlin 1920 und vor dem 2.Weltkrieg bereits 10.000. Heute ist diese durch die starke Entwicklung die Einwohnerzahl auf ca. 35.000 gestiegen und Marienfelde entwickelt sich weiter.
Die ideale Lage zwischen Lankwitz und Mariendorf wird von immer mehr Menschen erkannt. Neue Einfamilienhaus Siedlungen aber auch neuer Geschoßwohnungsbau entsteht.

Auf der Marienfelder Allee selbst befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten: vom Supermarkt über den Friseur gleich nebenan, bis hin zur Bäckerei und Fleischerei, Apotheken. Ärzte (auch das Marien-Krankenhaus) und eine nicht geringe Anzahl von Restaurants.
Der S-Bahnhof Marienfelde (S 2) ist in ca. 10 min. erreichbar. Die Anbindung über die B 101 ist in alle Richtungen optimal. Mit der Buslinie M 27 hat man eine gute Verbindung einerseits zu den Linien M 11, M77, X11, 122 und andererseits zu den Linien 277 und 283.

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Objektnummer: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com