

Berlin - Marienfelde

# Erstbezug nach Modernisierung: Erdgeschosswohnung mit 4 Zimmern + ca. 40qm Souterrain!

Objektnummer: 26115013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 474.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

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

Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26115013	Kaufpreis	474.500 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2026
Baujahr	1993	Zustand der Immobilie	modernisiert
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	112.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

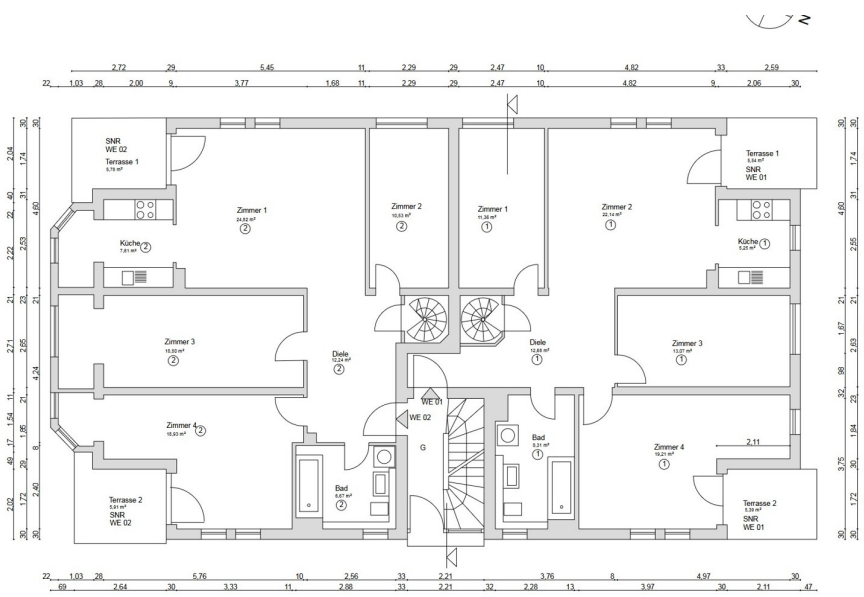
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

# Die Immobilie



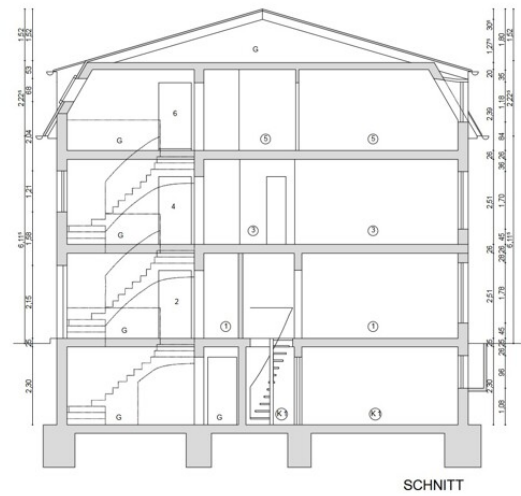
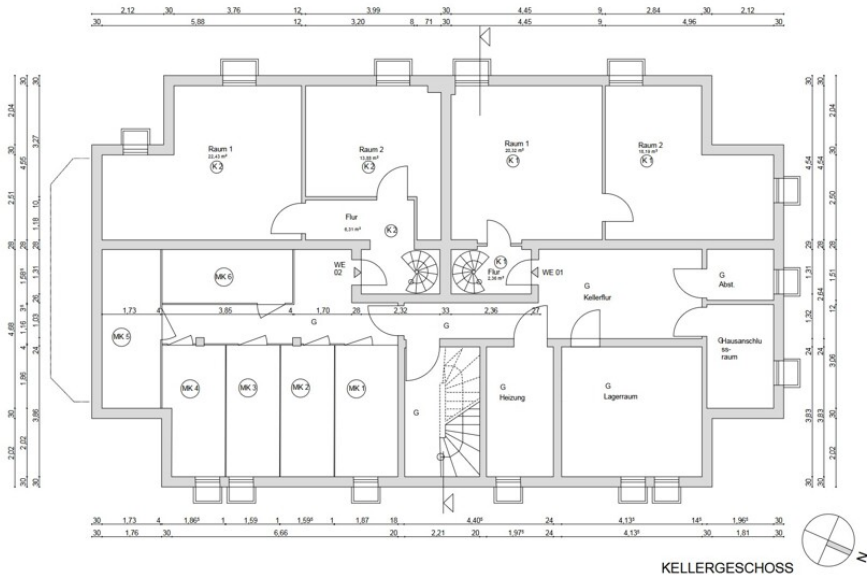
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



ERDGESCHOSS

Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

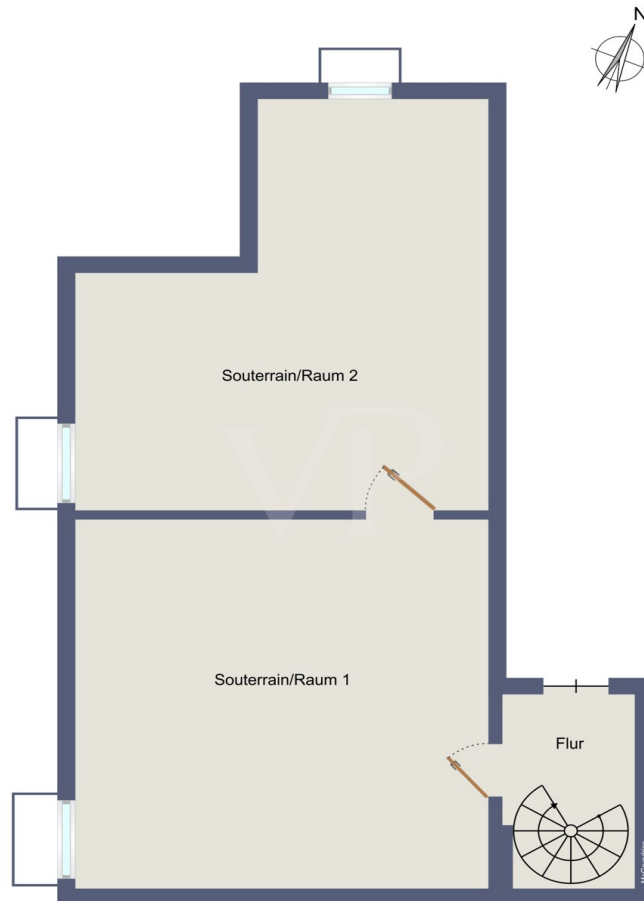
# Die Immobilie



Objektnummer: 26115013 - 12279 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: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## Ein erster Eindruck

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese im Jahr 2026 hochwertig modernisierte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1993 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem einladenden Ambiente.**

**Auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer, die sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet sind. Im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand – ein Erstbezug nach Modernisierung.**

**Der großzügige Eingangsbereich mit offener Diele bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine angenehme, einladende Atmosphäre. Von hier aus sind alle Räume optimal erreichbar. Die neu eingebaute, geschmackvolle Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten (Induktionsherd, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierschrank) ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.**

**Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Kombination aus Badewanne und Dusche sowie einem Doppelwaschbecken und bietet beste Voraussetzungen für entspannte Wohlmomente.**

**Zwei der hellen Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur jeweiligen Terrasse, die harmonisch in die Nutzung des eigenen Gartens übergeht – ideal für entspannte Stunden im eigenen Außenbereich.**

**Das „Plus“ an Fläche: Ein besonderes Highlight ist die ca. 40 m<sup>2</sup> große Nutzfläche im Souterrain, die Ihnen vielseitige zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht - ob als Home-Office, Hobbyraum oder für individuelle Ideen. Die Räume sind über eine elegante Wendeltreppe direkt von der Diele aus erreichbar und fügen sich damit optimal in das Wohnkonzept ein. Diese zusätzliche Nutzfläche bietet Ihnen Flexibilität, die man selten findet.**

**Ein zur Verfügung stehender Stellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und rundet dieses attraktive Angebot ab. Auch am Gebäude selbst wurden in den vergangenen Jahren wertsteigernde Maßnahmen an Fassade und Balkonen durchgeführt, sodass sich die gesamte Immobilie in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.**

**Diese Wohnung bietet Ihnen ein modernes Zuhause mit neuwertiger Ausstattung und einer Raumaufteilung, die durch das einzigartige "Plus an Fläche" vielfältige Möglichkeiten für Ihre individuellen Wohnräume eröffnet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Angebots.**

**Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## **Ausstattung und Details**

- **offene Küche:**  
mit geschmackvoller und moderner Einbauküche  
inkl. Induktionsherd, Spülmaschine und Kühl-  
Gefrierschrank
- **Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und  
Zweifachhandwaschbecken**
- **geräumige Terrasse von zwei Zimmern begehbar**
- **Parkett, Eiche (schwimmend verlegt &  
Trittschalldämmung)**
- **ein Stellplatz**
- **Zusätzliche (beheizbare) Nutzfläche von 40 qm im Souterrain**
- **Garten mit Sondernutzungsrecht mit ca. 60m<sup>2</sup>**
- **Abstellraum im Keller**

**Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im Berliner Ortsteil Berlin-Marienfelde, der für seine ruhigen Wohnlagen, großzügigen Grünflächen und gewachsene Nachbarschaft bekannt ist. Der Stadtteil verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer soliden Infrastruktur und guter Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: In fußläufiger Entfernung verkehren die Buslinien M77 und M82, die eine schnelle Verbindung zu den U-Bahnhöfen Alt-Mariendorf (U6) sowie Rathaus Steglitz (U9) bieten. Zusätzlich ist der S-Bahnhof Marienfelde (S2) sowie die S-Bahnhöfe Lankwitz und Lichterfelde Ost (S25 & S26) gut erreichbar und ermöglichen eine zügige Anbindung u.a. in die Berliner Innenstadt.

### **Freizeit und Erholung**

Der benachbarte Mauerweg bietet eine angenehme grüne Auszeit für Spaziergänge und Fahrradausflüge – ideal für kurze Erholung im Alltag. Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze sowie nahegelegene Parkanlagen bieten zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kitas, Schulen und Spielplätzen. Beispiele in der Umgebung sind die Mariendorfer Grundschule sowie weiterführend die Gustav-Heinemann-Oberschule; zudem bieten die katholischen Schulen St. Hildegard und St. Alfons attraktive Optionen. Für die Kleinsten gibt es mehrere Kitas, teils mit eigenen Gärten; auch nahe Spielmöglichkeiten wie der Freizeitpark Marienfelde werden geschätzt.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Anbindung und hoher Lebensqualität – ein attraktiver Ort, um sich langfristig zuhause zu fühlen.

**Objektnummer: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## **Sonstige Angaben**

**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.**

**Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.**

**Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.**

**Objektnummer: 26115013 - 12279 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](mailto:tempelhof@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**