

Berlin – Marienfelde

Penthouse, sun terrace and privacy above the rooftops of Berlin

Property ID: 25115022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 5.5

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

At a glance

Property ID	25115022	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 130 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	12	Modernisation / Refurbishment	1995
Rooms	5.5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	3.5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC
Year of construction	1975		

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Energy Data

Energy Source	Block	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	28.01.2029	Final energy consumption	111.00 kWh/m ² a
Power Source	Block	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



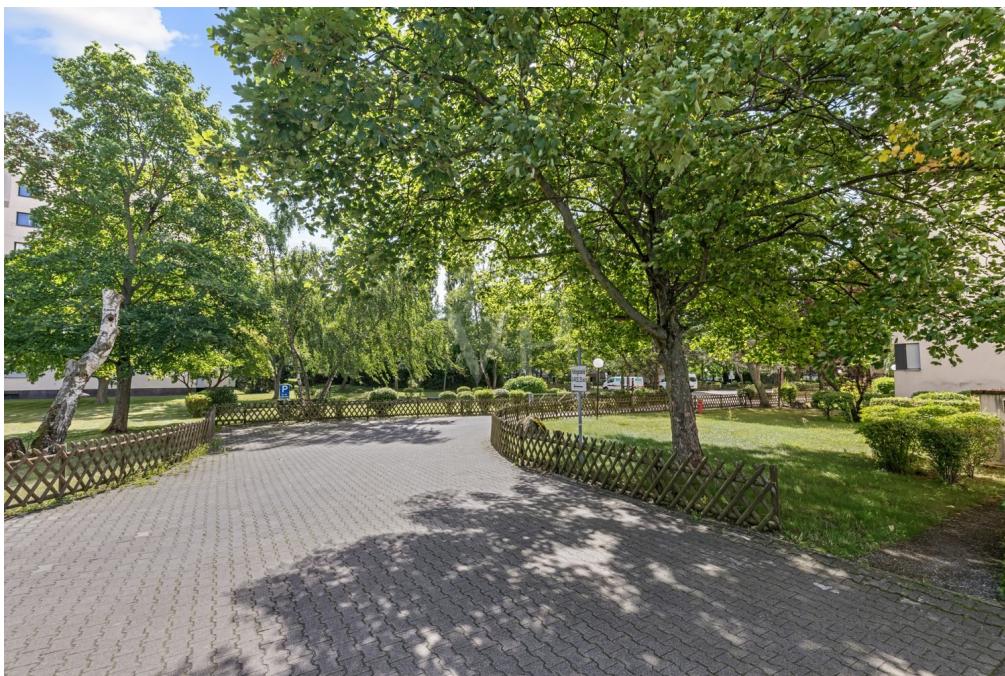
Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



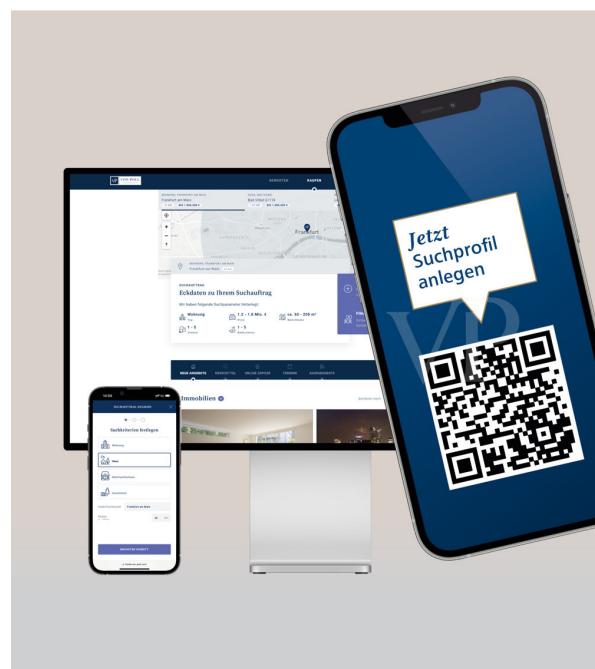
**VP | VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



**VP | VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Tempelhof

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

The property



Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

A first impression

This spacious penthouse – a bright and inviting apartment with approximately 130 m² of living space – is located on the top floor of a well-maintained apartment building dating from 1975. Due to its location, it is the only apartment on this floor, guaranteeing your privacy. The thoughtfully designed floor plan impresses with its clear layout and spacious rooms, offering versatile usage options. The open-plan living room boasts direct access to a sun terrace of approximately 30 m² and a large window front, which floods the living space with natural light and enhances the bright and welcoming atmosphere of the apartment. While the property requires modernization, it offers an ideal foundation for individual design and realizing your personal living preferences. Several modernizations have already been carried out in recent years: the apartment's windows were replaced in 1996, and the patio door and adjoining window in the living room were replaced in 2016. The bathroom, completely renovated in 2021 and featuring a walk-in shower, offers exceptional everyday comfort. In addition, a separate guest WC is available – a practical feature when you have visitors. A cellar belonging to the apartment offers further storage space. A parking space can be rented upon request, providing convenient parking. Heating is provided by a combined heat and power plant, ensuring consistent warmth. The open and well-designed floor plan lends the property a modern atmosphere, while the need for renovation simultaneously offers creative potential. The property's location is particularly attractive due to its proximity to shops, public transport, and various leisure activities. Please note: - The building is subject to a leasehold for another 46 years. - The ground rent is €38.88 per month. - The monthly service charge is €1,080.06 (including ground rent, excluding heating costs) from January 2026, for an expected period of 8 years. We would be happy to provide you with further information in a personal consultation and look forward to arranging a viewing appointment with you.

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Details of amenities

- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche
- Gäste-WC
- Terrasse ca. 30 qm
- Keller
- Anmietung von Stellplatz möglich
- Erbbaurecht beachten

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

All about the location

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 Buslinien M11, M277, M76, mit welchen 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.

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

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 vorgemerkt 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.

Property ID: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com