

Berlin / Marienfelde – Marienfelde

# Moderne Wohnlichkeit mit Herz in Marienfelde

*Número de propiedad: 24115008*



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

PRECIO DE COMPRA: 527.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 268 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## De un vistazo

Número de propiedad	24115008
Superficie habitable	ca. 118 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Baños	1
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	527.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	92.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.03.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## La propiedad



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

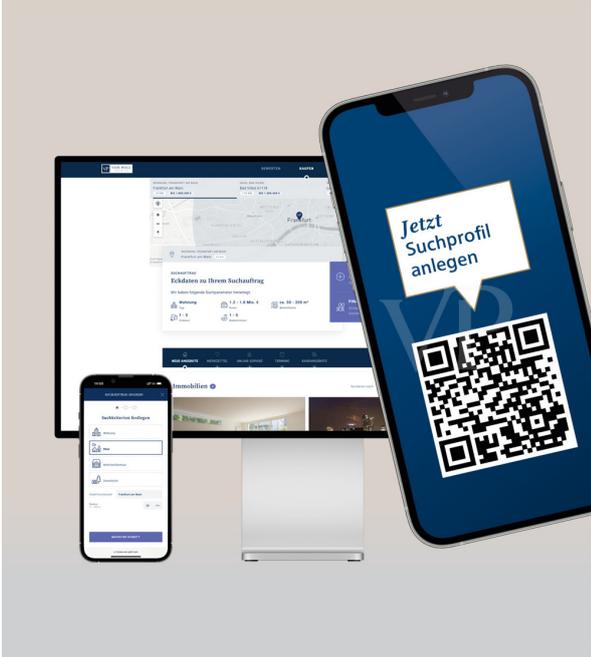
**von Poll Immobilien  
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

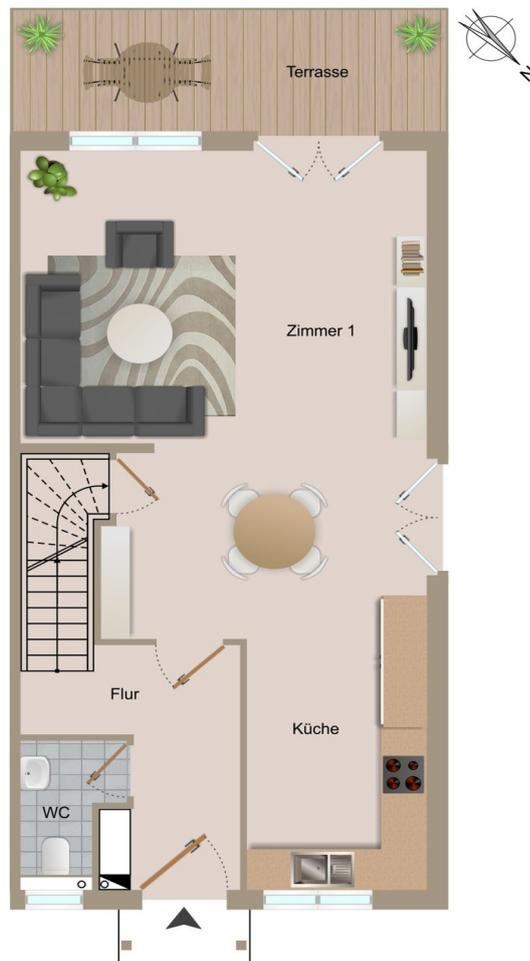
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

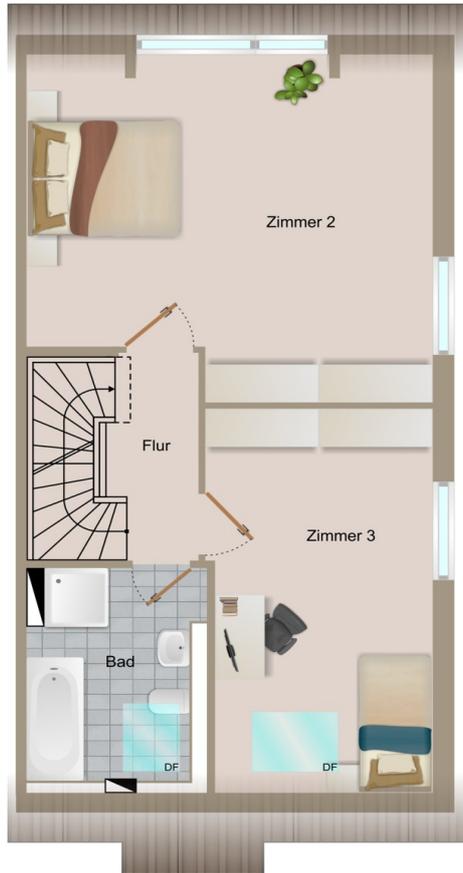
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## Una primera impresión

Herzlich willkommen in diesem gepflegten Reiheneckhaus, aus dem Jahr 2008, mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 268 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## Todo sobre la ubicación

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 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.

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 24115008 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 Berlín - Tempelhof  
E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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