

Berlin – Marienfelde

Ático, solárium y privacidad sobre los tejados de Berlín

Número de propiedad: 25115022



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m² • HABITACIONES: 5.5

Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – 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: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

De un vistazo

Número de propiedad	25115022
Superficie habitable	ca. 130 m²
Piso	12
Habitaciones	5.5
Dormitorios	3.5
Baños	1
Año de construcción	1975

Precio de compra	269.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1995
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Datos energéticos

Fuente de energía	Bloque	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	28.01.2029	Consumo de energía final	111.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Bloque	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



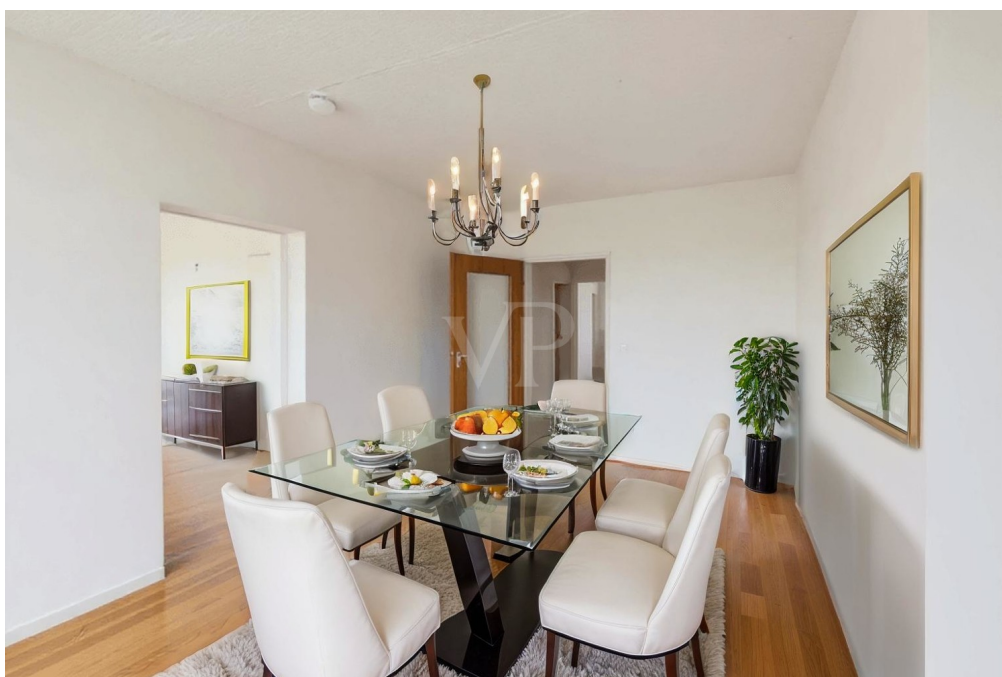
Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



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

Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La propiedad



Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – 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: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Una primera impresión

Este espacioso ático, un apartamento luminoso y acogedor con aproximadamente 130 m² de superficie habitable, se encuentra en la última planta de un edificio de apartamentos en buen estado que data de 1975. Gracias a su ubicación, es el único apartamento en esta planta, lo que garantiza su privacidad. Su distribución, cuidadosamente diseñada, impresiona por su claridad y sus amplias estancias, ofreciendo múltiples opciones de uso. El salón diáfano cuenta con acceso directo a una terraza solárium de aproximadamente 30 m² y un gran ventanal que inunda el espacio de luz natural y realza el ambiente luminoso y acogedor del apartamento. Si bien la propiedad requiere una modernización, ofrece la base ideal para un diseño personalizado y para satisfacer sus preferencias personales. En los últimos años se han realizado varias modernizaciones: las ventanas del apartamento se cambiaron en 1996, y la puerta del patio y la ventana contigua del salón se cambiaron en 2016. El baño, completamente renovado en 2021 y con ducha a ras de suelo, ofrece una comodidad excepcional para el día a día. Además, dispone de un aseo de invitados independiente, una característica muy práctica para recibir visitas. El sótano del apartamento ofrece más espacio de almacenamiento. Se puede alquilar una plaza de aparcamiento bajo petición, lo que facilita el estacionamiento. La calefacción se proporciona mediante una planta de cogeneración, lo que garantiza un calor constante. La distribución abierta y bien diseñada confiere a la propiedad un ambiente moderno, a la vez que la necesidad de reforma ofrece un gran potencial creativo. La ubicación de la propiedad es especialmente atractiva por su proximidad a tiendas, transporte público y diversas actividades de ocio.

Nota: - El edificio está sujeto a un contrato de arrendamiento por 46 años más. - El alquiler del terreno es de 38,88 € al mes. - La cuota mensual de servicio es de 1.080,06 € (incluido el alquiler del terreno, sin incluir los gastos de calefacción) a partir de enero de 2026, por un período previsto de 8 años. Estaremos encantados de proporcionarle más información en una consulta personal y esperamos concertar una visita.

Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – 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 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.

Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com