

Berlin - Marienfelde

# Sonne rein, Alltag raus – modernes Dachgeschoss mit großzügiger Südterrasse!

*Número de propiedad: 26115012*



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

**PRECIO DE COMPRA: 448.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93,82 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26115012 - 12279 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: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

## De un vistazo

Número de propiedad	26115012	Precio de compra	448.000 EUR
Superficie habitable	ca. 93,82 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1993	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.07.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

## La propiedad



# 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: 26115012 - 12279 Berlin - 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: 26115012 - 12279 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: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## Una primera impresión

Diese stilvoll modernisierte Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 93,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen durchdachten Grundriss und ein sehr angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1993 und präsentiert sich nach der umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 in einem zeitgemäßen, hochwertigen Zustand.

Drei helle und gut geschnittene Zimmer sowie großzügige Fensterflächen sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Die geräumige Diele wird durch eine praktische Abstellkammer ergänzt, die zusätzlichen Stauraum schafft und den Alltag erleichtert.

Die offene Küche ist mit einer modernen Einbauküche inkl. Elektrogeräten (Induktionsherd, Spülmaschine und Kühl - Gefrierschrank) ausgestattet und geht harmonisch in den Wohnbereich über – ideal für ein kommunikatives und entspanntes Wohngefühl.

Edles Eichenparkett verleiht den Räumen eine warme und elegante Ausstrahlung. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit einer Walk-in-Dusche sowie einem Velux-Fenster mit elektrischer Außenjalousie und Solarantrieb.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Südterrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zum Entspannen einlädt. Bereits im Rahmen früherer Sanierungsmaßnahmen an der Fassade mit Dämmung (2016) sowie an den Balkonen (2019) wurde der sehr gepflegte Gesamteindruck des Gebäudes nachhaltig unterstrichen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die ein modernes, helles Zuhause mit

hochwertiger Ausstattung und einer angenehmen Wohnatmosphäre suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne eine Besichtigung mit Ihnen!

**Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## Detalles de los servicios

- offene Küche:  
mit geschmackvoller und moderner Einbauküche inkl.  
Elektrogeräten (Induktionsherd, Spülmaschine und  
Kühl-Gefrierschrank)
- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche inkl. Velux-Fenster  
(dreh- und kippbar mit Außenjalousie &  
Solarantrieb)
- geräumige Südterrasse von zwei Zimmern begehbar
- Parkett, Eiche (schwimmend verlegt mit  
Trittschalldämmung)
- Praktische Abstellkammer in der Diele

**Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## Otros datos

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: 26115012 - 12279 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](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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