

Berlin – Marienfelde

## Appartement 1 pièce entièrement rénové avec balcon et cuisine équipée (NOUVEAU).

CODE DU BIEN: 25115010-037



PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 41 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25115010-037
Surface habitable	ca. 41 m²
Etage	1
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x parking à plusieurs étages, 19500 EUR (Vente)

Prix d'achat	135.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 43 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.07.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	107.20 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La propriété



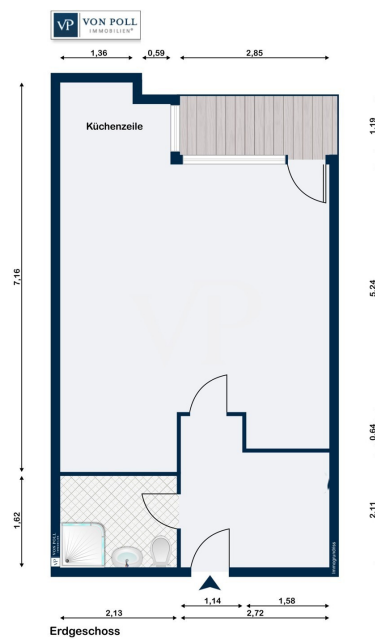
CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde


## La propriété



CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La propriété





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

CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde**

## Une première impression

À vendre : un appartement moderne et entièrement rénové dans le quartier prisé de Marienfelde. Situé au rez-de-chaussée surélevé, cet appartement a bénéficié d'une rénovation complète en 2025 et offre environ 41 m<sup>2</sup> de surface habitable. Son orientation sud-est et sa vue sur le jardin paysager créent un cadre de vie agréable. Construit en 1970, ce bien est aujourd'hui en parfait état et offre un confort optimal. L'agencement comprend un séjour spacieux et une chambre avec kitchenette intégrée, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. Le parquet stratifié à chevrons de haute qualité évoque le charme du parquet massif et crée une ambiance chaleureuse. Pour un confort accru, la salle de bains a été entièrement rénovée. Elle est équipée de carrelage neuf, d'accessoires en céramique et d'une douche à l'italienne moderne et spacieuse. Un sèche-serviettes et une douche à effet pluie complètent les prestations et soulignent la qualité des finitions de l'ensemble de l'appartement. Une attention particulière a également été portée à la modernisation de l'installation électrique. L'appartement dispose d'une nouvelle installation électrique, et les murs et plafonds ont été enduits et poncés pour une finition impeccable. Les nouvelles fenêtres en bois à double vitrage contribuent non seulement à l'efficacité énergétique, mais laissent également entrer une abondante lumière naturelle grâce à leurs carreaux plus espacés. Par beau temps, le balcon exposé est-sud offre un agréable espace extérieur, idéal pour le petit-déjeuner ou un après-midi de détente. Parmi les autres atouts pratiques de l'appartement, on trouve un espace de rangement dans le couloir et une cave offrant un espace de rangement supplémentaire. Pour plus de confort, une place de parking privée est disponible à l'achat pour un montant unique de 19 500 €. Grâce à son emplacement calme, l'appartement offre à ses résidents un havre de paix loin de l'agitation urbaine. Le chauffage central assure un confort thermique optimal toute l'année. Ce bien est idéal pour une personne seule ou un couple à la recherche d'un logement moderne dans un quartier recherché. Les travaux de rénovation récents garantissent de faibles coûts d'entretien pour les années à venir. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement les atouts de ce bien. Prenez rendez-vous dès maintenant pour visiter cet appartement moderne et de grande qualité. Cette opportunité est particulièrement adaptée à ceux qui privilégient la qualité et des équipements modernes et bien conçus.

CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Détails des commodités

- Gegensprechanlage
- neue Elektroverteilung in der Wohnung
- gespachtelt und geschliffene Wände und Decken
- hochwertiger Laminatboden in Fischgrätoptik verlegt (sieht aus wie Parkett)
- Isolierverglaste Holzfenster
- Balkon in Ost-Südausrichtung
- im Bad sind die Fliesen sowie alle Keramikgegenstände und Walk-In-Dusche neu; Handtuchheizkörper und Rainshowerdusche
- großes Wohn-, Schlafzimmer mit Vorbereitungen für eine Küchezeile
- Abstellbereich im Flur
- Kellerabteil

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann gemietet werden für 120 €/mtl. Lassen Sie sich auf die Warteliste setzen.

Alternativ können Sie Ihren eigenen Stellplatz in der Tiefgarage für 19.500 € käuflich erwerben.

**CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde**

## Tout sur l'emplacement

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 Nähe vom Objekt z.B. die Buslinie M77, X11, X83 sowie der 277-er, 710-er; und der 112-er an der Marienfelder Allee, mit welcher Sie sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind.

Der S-Bahnhof Marienfelde sowie der S-Bahnhof Buckower Chaussee befinden sich in ca. 1 und ca. 1,5 Kilometern Entfernung. 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.

CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.7.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 107.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
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.

CODE DU BIEN: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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