

Berlin – Marienfelde

## Penthouse, terrasse ensoleillée et intimité au-dessus des toits de Berlin

**CODE DU BIEN: 25115022**



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

**PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5**

CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

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

**CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25115022	Prix d'achat	269.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	12	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5.5	Modernisation / Rénovation	1995
Chambres à coucher	3.5	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités
Année de construction	1975		

**CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde**

## Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	28.01.2029	Consommation finale d'énergie	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Cogénération	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



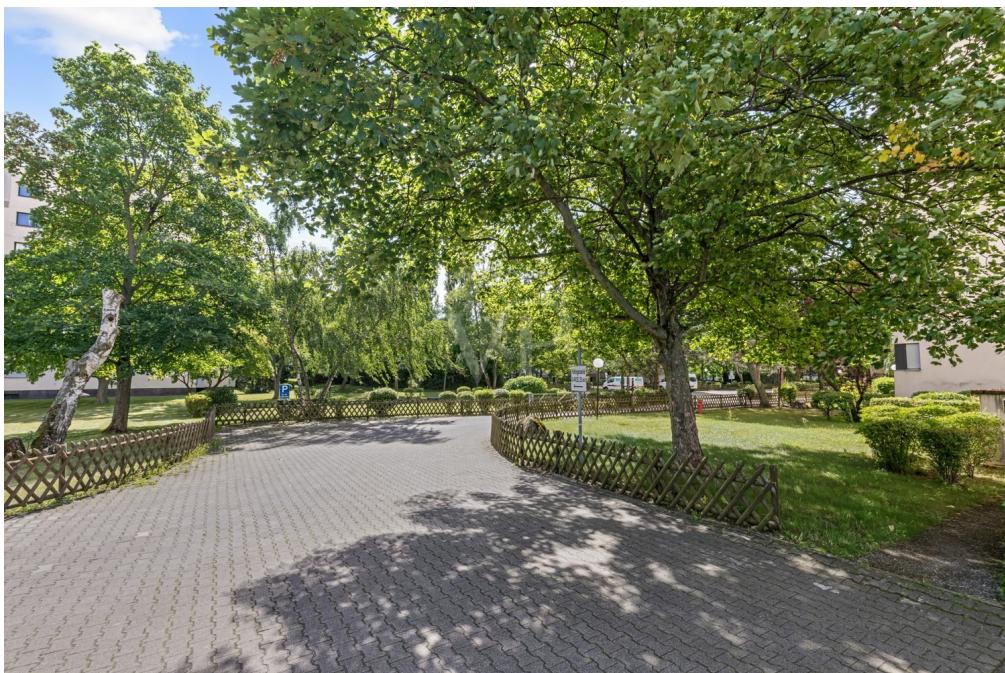
CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



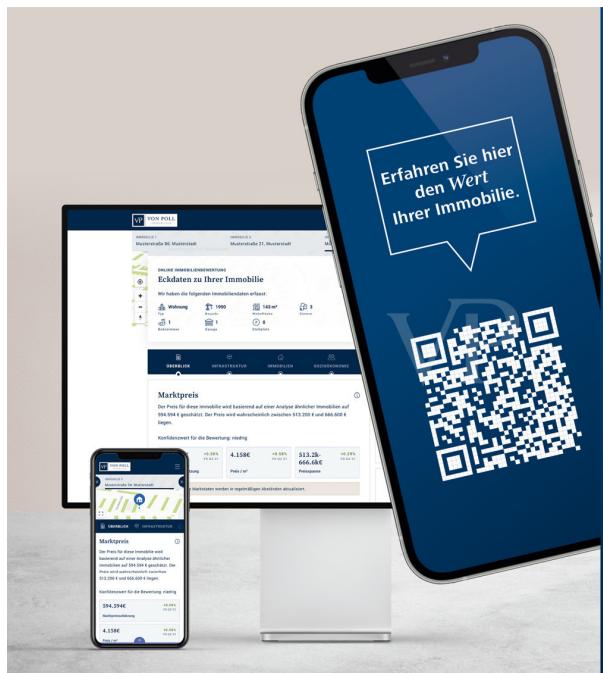
CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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)



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



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

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

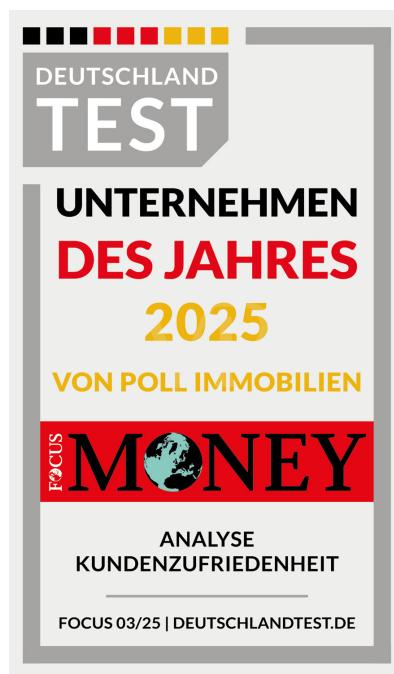
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Tempelhof**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde**

## Une première impression

Ce spacieux penthouse, un appartement lumineux et accueillant d'environ 130 m<sup>2</sup> de surface habitable, est situé au dernier étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1975. De par sa situation, il est le seul appartement à cet étage, vous garantissant une intimité totale. Son agencement bien pensé séduit par sa clarté et ses pièces spacieuses, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Le séjour ouvert bénéficie d'un accès direct à une terrasse ensoleillée d'environ 30 m<sup>2</sup> et d'une grande baie vitrée qui inonde l'espace de lumière naturelle et contribue à l'atmosphère lumineuse et chaleureuse de l'appartement. Bien que nécessitant quelques travaux de modernisation, ce bien offre une base idéale pour une décoration personnalisée et la réalisation de vos envies.

Plusieurs rénovations ont déjà été effectuées ces dernières années : les fenêtres ont été remplacées en 1996, et la porte-fenêtre et la fenêtre attenante du séjour en 2016. La salle de bains, entièrement rénovée en 2021 et équipée d'une douche à l'italienne, offre un confort exceptionnel au quotidien. De plus, des toilettes séparées pour les invités sont disponibles – un atout pratique lorsque vous recevez des visiteurs. Une cave attenante à l'appartement offre un espace de rangement supplémentaire. Une place de parking peut être louée sur demande, pour un stationnement facilité. Le chauffage est assuré par une installation de cogénération, garantissant une température constante. L'agencement ouvert et bien pensé confère à ce bien une atmosphère moderne, tandis que son potentiel de rénovation offre également de nombreuses possibilités. L'emplacement de ce bien est particulièrement attractif grâce à sa proximité avec les commerces, les transports en commun et diverses activités de loisirs. Veuillez noter : - L'immeuble est soumis à un bail emphytéotique pour une durée supplémentaire de 46 ans. - Le loyer foncier est de 38,88 € par mois. - Les charges mensuelles s'élèvent à 1 080,06 € (loyer foncier inclus, chauffage non compris) à partir de janvier 2026, pour une durée estimée à 8 ans. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations lors d'un entretien personnalisé et nous nous réjouissons de pouvoir organiser une visite avec vous.

**CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 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 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.

**CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25115022 - 12277 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)