

Berlin – Marienfelde

????????? ?????????????????? ?????????????? 1
????????? ?? ?????????? ??? ?????????????? ????? ??
????????????????? ??????????

????????? ??????????: 25115010-037



???? ??????: 135.000 EUR • ??????????: ca. 41 m² • ??????: 1

??????? ?????????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ??????????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?? ??? ??????

???????? ??????????	25115010-037
???????????	ca. 41 m ²
???????	1
?????????	1
??????????	1
????? ??????????????	1970
?????? ??????????????	1 x ??????????? ?????????? ??????????????, 19500 EUR (????????)

????? ???????	135.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2025
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 43 m ²
???????	?????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	107.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.07.2026	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1970

??????? ?????????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ???????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ???????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?? ????????



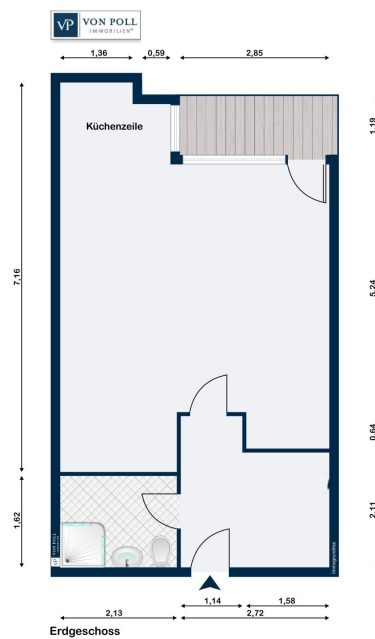
???????? ??????????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?? ?????????



???????? ??: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?? ????????



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

??????? ???????? : 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?? ????????



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

??????? ?????????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

??? ?????? ??????????

????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????
????????? Marienfelde. ?????????? ??? ?????????????? ?????????, ??? ??? ?????????????
????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?? 2025 ??? ?????????? ????????? 41 ?.?.
????? ??????????, ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ??
????????????????? ?????????????????? ??? ??? ??? ?????????????????????? ????. ?????????
?? 1970, ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????????????????????? ?????????? ???
????????????? ?????? ?????????? ?????? ??????????. ? ?????????????? ?????????????????? ???
????????? ?????? ??? ??? ?????????????? ?? ?????????????????????? ?????? ?????????,
????????????????? ?????????? ?????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? laminate
?????? ?????????????? ????????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????
?????????????. ??? ?????????? ??????, ?? ?????? ??? ?????????????????? ??????. ?????????
??? ??????????, ?????????? ?????????????? ??? ??? ?????????, ?????????? ?????????? ??????.
??? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????? ?????? ??????
????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????? ?? ?????? ?????????????? ??????????????
????????????? ??? ??????????. ?????????? ?????????? ?????? ?????? ??? ??????????????????
??? ?????????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ??????,
??? ?? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?? ??????????????????
??? ?????? ??????????. ?? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????? ??? ?????
????????????? ??? ?????????????? ?????????, ??? ?????????????? ??? ?????? ?????? ???
????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ??? ??????. ??? ?????????????? ??????, ??
????????? ?? ??????????-????? ?????????????????????? ?????????? ??? ??????????
????????????? ???, ?????????? ??? ?????? ? ??? ?????????????? ??????????. ??? ?????????
????????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????? ??
????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??????. ???
????????? ??????, ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ??????
???????? 19.500 €. ??? ??? ?????? ?????????????? ??? ??????????????????, ?? ?????????
????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ??????. ?? ?????????
????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????????? ??? ?? ??????. ??? ?? ?????????
?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ??? ?????????????
?????????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????? ?????? ??????
????????????? ??? ?? ?????????? ??????. ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??
?????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????????????????? ?????? ??? ??????????. ?????? ???
????????? ?????????????? ??? ?? ?????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????, ?????? ??????????
?????????????. ??? ? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ??????
????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????? ??????????????????????, ?????????? ?????????.

??????? ???????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

?????????????? ??? ????????

- 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.

??????? ???????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 107.20 kwh/(m²*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.

??????? ???????: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com