

Berlin / Marienfelde – Marienfelde

# Energieeffizientes Zuhause mit sonniger Dachterrasse und komfortabler Ausstattung

????????? ??????????: 25115015



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 133 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 255 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

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

???????? ?????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

?? ??? ??????

|                             |                                       |                                |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????          | 25115015                              | ???? ?????                     | 649.000 EUR                                                                           |
| ??????????                  | ca. 133 m²                            | ??????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????                | ????????????? ?????                   |                                |                                                                                       |
| ????????                    | 4                                     |                                |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>????????? | 3                                     | ???? ????????????              | 2021                                                                                  |
| ?????????                   | 1                                     | ????????<br>?????????????      | ???????                                                                               |
| ????? ????????????          | 2007                                  | ????????????????????<br>?????? | ca. 50 m²                                                                             |
| ????? ?????????????         | 1 x ???????????<br>????? ???????????? | ???????                        | ????????, WC<br>????????????, ?????,<br>????????????????<br>????????                  |

???????? ?????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

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

|                                                     |                       |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 70.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 31.03.2035            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                 | B             |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2007          |

???????? ?????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

?? ?????????





???????? ??????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

?? ?????????



???????? ?????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

?? ?????????





???????? ?????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

?? ????????





???????? ?????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

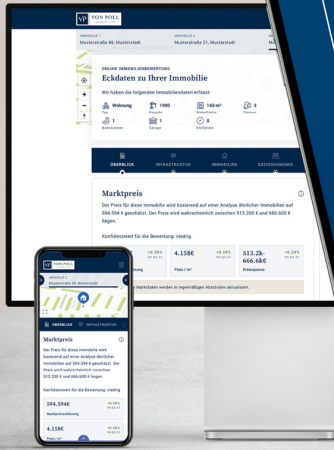
?? ?????????



??????? ?????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

?? ????????





**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)

???????? ??????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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



???????? ??????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

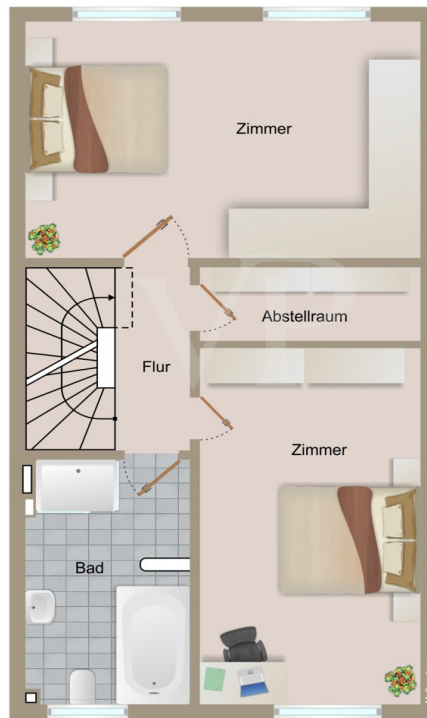
?? ?????????



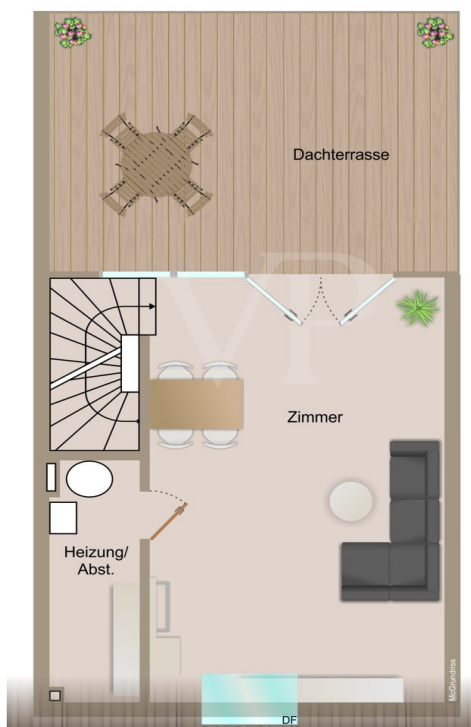
???????? ??: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

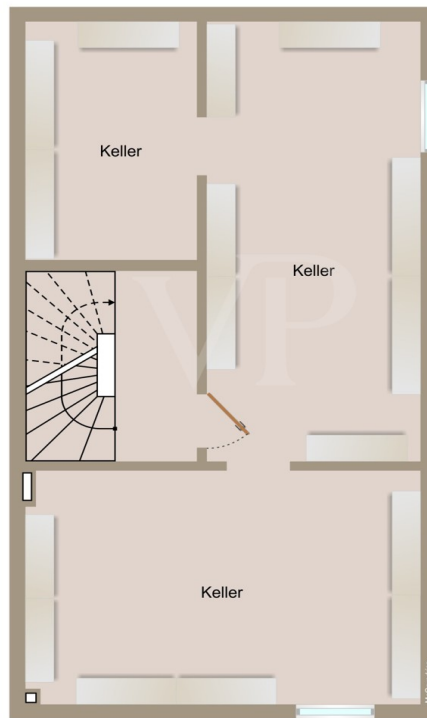
??????











???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

???????? ??????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

## ??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem gepflegten Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 255 m<sup>2</sup>. Dieses Objekt überzeugt durch seine durchdachte Raumgestaltung und seine modernisierten Ausstattungsmerkmale. Das Haus wurde im Jahr 2007 erbaut und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2021 und trägt zu einem komfortablen Wohngefühl bei.

Das Haus bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die Platz für die ganze Familie bieten. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, der hell und einladend gestaltet ist. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer der beiden Terrassen, die direkt in den gepflegten Garten führt. Hier können Sie sonnige Stunden im Freien genießen.

Die optimierte Einbauküche ist umfangreich ausgestattet und ermöglicht effizientes Kochen. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss befinden sich zwei der drei Schlafzimmer sowie der Flur, der 2021 ebenso wie das Dachgeschoßzimmer mit Korkparkett ausgelegt wurde. Ebenfalls im Obergeschoss sorgt ein Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer im Obergeschoss. Dieses wurde mit einer großzügigen Zwei-Personen-Badewanne und einer modernen Walk-In-Dusche ausgestattet, wodurch es zu einem Ort der Entspannung wird.

Im Dachgeschoss finden Sie ein weiteres Zimmer sowie die zweite Terrasse. Diese Dachterrasse ist großzügig gestaltet und bietet einen weiten Ausblick, ideal für entspannte Abende unter freiem Himmel.

Die Immobilie verfügt über zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort erheblich steigern. Eine Fußbodenheizung sorgt in der kalten Jahreszeit für Wohlbehagen in allen Räumen. Elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr auf allen Etagen bieten bequeme Bedienung und zusätzliche Sicherheit. Eine elektrische Markise mit Windregulation und dimmbarer Beleuchtung wurde 2012 installiert und fügt sich optimal in das Terrassenkonzept ein.

Ein weiteres Highlight ist das 2020 erneuerte Dachflächenfenster, das mit einem Solarrollladen und Insektenschutz ausgestattet ist. Des Weiteren steht Ihnen ein Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung, der für bequeme Parkmöglichkeiten sorgt. Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine optimale Ausgangslage, um sich hier tatsächlich zuhause zu fühlen.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Möglichkeit für Familien, die Wert auf einen gepflegten, modernen und komfortabel ausgestatteten Wohnumraum legen. Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit wahrzunehmen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin,

um sich persönlich vor Ort überzeugen zu lassen.



???????? ?????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

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

- elektrische Jalousien inkl. Zeitschaltuhr
- Zwei Terrassen (eine im EG und eine Dachterrasse)
- elektrische Markise mit Windregulation und dimmbarer Beleuchtung
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Zwei-Personen-Badewanne und Walk-In-Dusche
- Gäste - WC
- EBK
- Stellplatz
- Geräteschuppen
- voll unterkellertes Haus

???????? ??????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – 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 Umgebung z.B. die Buslinie X83, X11, M11 und der M277 am Nahmitzer Damm, mit welcher 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.

??????? ?????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25115015 - 12277 Berlin / Marienfelde – Marienfelde

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

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

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)

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

---

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