

Berlin – Marienfelde

# Penthouse, Sonnenterrasse und Privatsphäre über den Dächern Berlins

????????? ??????????: 25115022



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

???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5

??????? ?????????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

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

??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ??? ??????

|                  |            |                  |                       |
|------------------|------------|------------------|-----------------------|
| ??????? ???????: | 25115022   | ???? ?           | 269.000 EUR           |
| ?????????        | ca. 130 m² | ?????????        | ??????                |
| ??????           | 12         | ?????????        | Käuferprovision       |
| ???????          | 5.5        |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????? ??     | 3.5        |                  | MwSt.) des            |
| ?????????        |            |                  | beurkundeten          |
| ?????????        | 1          |                  | Kaufpreises           |
| ???? ??????????  | 1975       | ???? ??????????? | 1995                  |
|                  |            | ???????          | ??????                |
|                  |            | ????????????     |                       |
|                  |            | ??????           | ???????, WC           |
|                  |            |                  | ??????????            |

??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

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

|                                                     |                                                             |                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ???? ???????????                                    | ??????????????<br>??????? ???????????<br>?????????????? ??? | ?????????????????<br>?????????????                                              | VERBRAUCH      |
|                                                     | ??????????????<br>??????????????                            | ????????<br>??????????????<br>??????????????                                    | 111.00 kWh/m²a |
| ??????????????<br>??????????????????<br>??????? ??? | 28.01.2029                                                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                      | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????????????<br>??????? ???????????<br>?????????????? ??? | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1976           |

??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25115022 - 12277 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](http://www.home.von-poll.com)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



[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

??????? ?????????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

???????



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

??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

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

Dieses großzügige Penthouse – eine helle und einladende Wohnung mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche – befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1975. Sie ist aufgrund ihrer Lage die einzige Wohnung auf dieser Etage – Privatsphäre ist Ihnen somit garantiert.

Der durchdacht gestaltete Grundriss überzeugt durch einen klaren Zuschnitt und geräumige Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das offene Wohnzimmer besticht durch direkten Zugang zu einer etwa 30 m<sup>2</sup> großen Sonnenterrasse und eine weitläufige Fensterfront, welche für lichtdurchfluteten Wohnraum sorgt und den hellen, freundlichen Eindruck der Wohnung verstärkt.

Die Immobilie bedarf einer zeitgemäßen Sanierung, bietet Ihnen jedoch eine ideale Grundlage zur individuellen Gestaltung und Umsetzung Ihrer Wohnwünsche. Während der vergangenen Jahre wurden bereits einzelne Modernisierungen vorgenommen: 1996 wurden die Fenster der Wohnung erneuert, 2016 wurden im Wohnzimmer die Terrassentür inklusive anliegendem Fenster ausgetauscht. Das 2021 komplett sanierte Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche bietet besonderen Komfort im Alltag. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein praktisches Detail bei Besuch.

Ein zu der Wohnung gehörender Kellerraum bietet weitere Abstellmöglichkeiten. Auf Wunsch kann ein Stellplatz angemietet werden, der eine bequeme Parkmöglichkeit bereithält. Die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, das für konstante Wärme sorgt.

Der offene und durchdachte Grundriss verleiht der Immobilie eine moderne Atmosphäre, während der sanierungsbedürftige Zustand gleichzeitig kreativen Spielraum eröffnet.

Die Lage des Objekts ist durch die fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und verschiedenen Freizeitangeboten besonders attraktiv.

Bitte beachten Sie:

- dass sich das Gebäude noch für 46 Jahre im Erbbaurecht befindet.
- Der Erbbauzins beträgt monatlich 38,88€.
- Das Hausgeld beträgt ab Januar 2026 1.080,06 € (inkl. Erbbauzins, ohne Heizkosten),
- für voraussichtlich 8 Jahre.

Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch zur Verfügung und freuen uns mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

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

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

??????? ?????????: 25115022 - 12277 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 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.

??????? ?????????: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

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

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.

??????? ???????: 25115022 - 12277 Berlin – 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)