

Berlin – Marienfelde

## Modern, 1 szobás, erkélyes, ÚJ, beépített konyhával ellátott lakás

VP azonosító: 25115010-037



VÉTELÁR: 159.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 41 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Áttekintés

VP azonosító	25115010-037	Vételár	159.500 EUR
Hasznos lakótér	ca. 41 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	1	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	1	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1970	Hasznos terület	ca. 43 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Többszintes parkoló, 19500 EUR (Eladó)	Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	107.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.07.2026	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



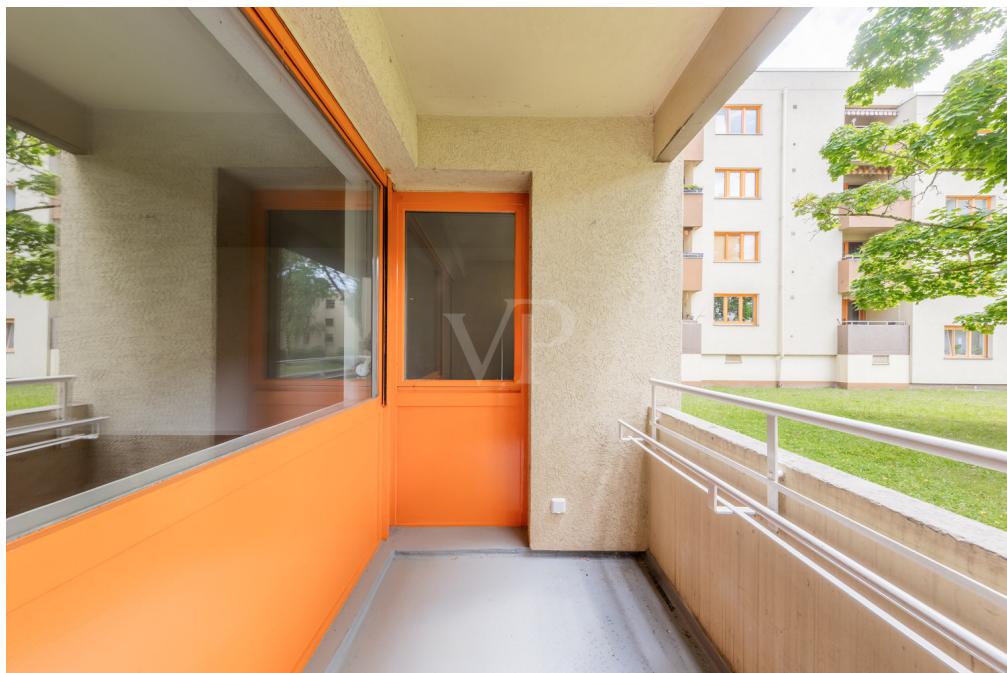
VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



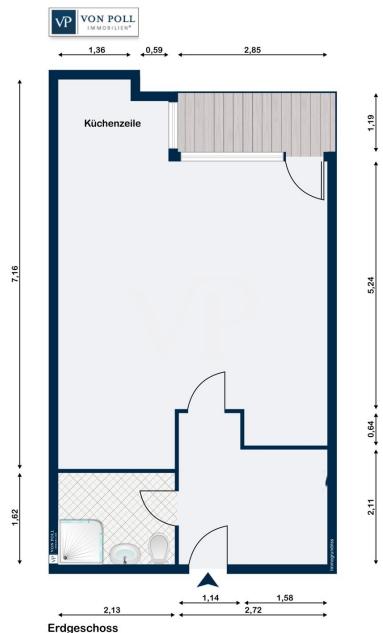
VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

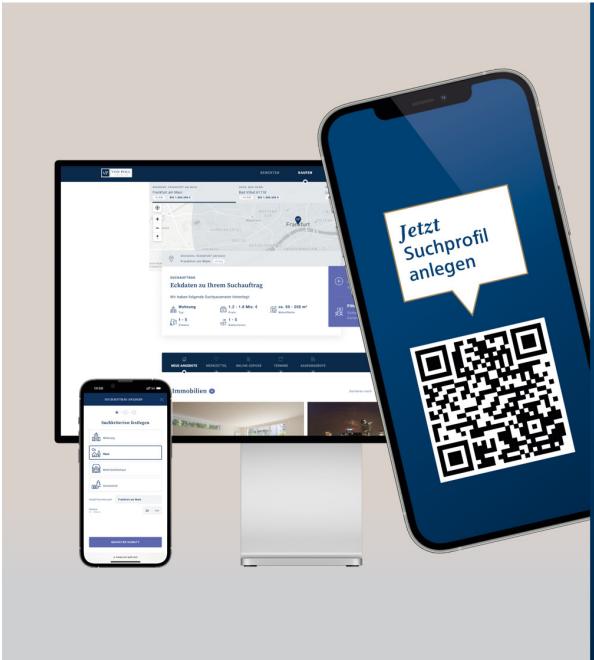
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



[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

VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde**

## Az elso benyomás

Eladó egy modern és teljesen felújított lakás a keresett Marienfelde kerületben. Az emeleti földszinten található lakás 2025-ben esett át átfogó modernizációt, és körülbelül 41 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, vonzó lakókörnyezetet teremtve délkeleti fekvéssel és kilátással a gondozott kertre. Az 1970-ben épült ingatlan ma modernizált állapotú, amely magas szintű kényelmet biztosít. Az elrendezés tágas nappalit és hálószobát foglal magában előre beépített konyhasarokkal, rugalmas berendezési lehetőségeket kínálva. A kiváló minőségű halszálkamintás laminált padló a parketta varázsát idézi, és meleg hangulatot teremt. A kényelem fokozása érdekében a fürdoszoba teljesen felújított. Új csempekkel, kerámia szerelvényekkel és modern, tágas, beépített zuhanyzóval rendelkezik. A futött törölközoszárító és az esőzteto zuhany teszi teljessé a kényelmet, és kiemeli az egész ingatlan kiváló minőségű kivitelezését. Különös figyelmet fordítottak az elektromos rendszer korszerusítésére is. A lakás új elektromos rendszerrel rendelkezik, a falakat és a mennyezetet pedig vakolták és csiszolták a kifogástalan megjelenés biztosítása érdekében. Az új, dupla üvegezésű fa ablakok nemcsak az energiahatékonysághoz járulnak hozzá, hanem a szélesebb üvegezési távolságnak köszönhetően rengeteg természetes fényt is beengednek. Napos napokon a kelet-déli fekvésű erkély kellemes kültéri teret kínál, ideális reggelihez vagy egy pihentető délutánhoz. A lakás további praktikus jellemzői közé tartozik a folyosón található tárolóhely és a pincehelyiségek, amely további tárolóhelyet biztosít. A nagyobb kényelem érdekében egy egyszeri díjért vásárolható privát parkolóhely 19 500 euróért. A lakás csendes elhelyezkedésének köszönhetően a lakók kellemes nyaralást élvezhetnek a város nyüzsgéséből. A központi futási rendszer egész évben kellemes meleget biztosít. Ez az ingatlan ideális egyedülállók vagy párok számára, akik modern otthonot keresnek egy kívánatos helyen. A közelmúltbeli modernizációs munkálatok évekig alacsony fenntartási költségeket garantálnak. Az ingatlan elönyeinek első kézben történt megtekintéséért erosen ajánlott. Egyeztessen időpontot közvetlenül, hogy saját maga is megtekinthesse ezt a modern, kiváló minőségű lakást. Ez a lehetőség különösen alkalmas azok számára, akik nagy hangsúlyt fektetnek a minőségre és a jól megtervezett, modern felszereltségre.

VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Részletes felszereltség

- 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.

VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25115010-037 - 12279 Berlin – Marienfelde**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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