

Berlin – Marienfelde

# Penthouse lakás, napozóterasz és magánélet Berlin háztetői felett

VP azonosító: 25115022



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

VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5

VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 25115022   |
| Hasznos lakótér | ca. 130 m² |
| Emelet          | 12         |
| Szobák          | 5.5        |
| Hálósobák       | 3.5        |
| Fürdoszobák     | 1          |
| Építés éve      | 1975       |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 269.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Penthouse                                                                 |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1995                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC                                                         |

VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |            |                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                        | Hoeromu    | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 28.01.2029 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 111.00 kWh/m²a      |
| Energiaforrás                                        | Hoeromu    | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
|                                                      |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1976                |

VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25115022 - 12277 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: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Az első benyomás

Ez a tágas penthouse lakás – egy világos és hívogató, körülbelül 130 m<sup>2</sup> lakóterületű lakás – egy jól karbantartott, 1975-ben épült társasház legfelső emeletén található. Elhelyezkedésének köszönhetően ez az egyetlen lakás ezen az emeleten, garantálva a magánéletet. Az átgondoltan megtervezett alaprajz letisztult elrendezésével és tágas szobáival nyugodt le, sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínálva. A nyitott terü nappaliból közvetlen kijárat nyílik egy körülbelül 30 m<sup>2</sup>-es napozóteraszra, és egy nagy ablakfront található, amely természetes fénnel árasztja el a lakóteret, és fokozza a lakás világos és barátságos hangulatát. Bár az ingatlan modernizálásra szorul, ideális alapot kínál az egyedi tervezéshez és a személyes lakhatási preferenciák megvalósításához. Az elmúlt években számos modernizáció történt: a lakás ablakait 1996-ban, a teraszajtót és a nappaliban található szomszédos ablakot pedig 2016-ban cserélték. A 2021-ben teljesen felújított, zuhanykabinnal felszerelt fürdőszoba kivételes mindennapi kényelmet kínál. Ezenkívül egy külön vendég-WC is rendelkezésre áll – ez praktikus funkció, ha vendégek érkeznek. A lakáshoz tartozó pince további tárolóhelyet kínál. Igény esetén parkolóhely bérelhető, amely kényelmes parkolást biztosít. A fűtést kapcsolt hő- és villamosenergia-termelő erőmű biztosítja, biztosítva az állandó meleget. A nyitott és jól megtervezett alaprajz modern hangulatot kölcsönöz az ingatlandnak, míg a felújítás szükségessége egyúttal kreatív lehetőségeket is kínál. Az ingatlan elhelyezkedése különösen vonzó az üzletek, a tömegközlekedés és a különféle szabadidős tevékenységek közelsége miatt. Kérjük, vegye figyelembe: - Az épület további 46 éves bérleti szerződéssel rendelkezik. - A telekbérleti díj havi 38,88 euró. - A havi közös költség 2026 januárjától 1080,06 euró (telekbérleti díjjal együtt, fűtési költségek nélkül), várhatóan 8 éves időtartamra. Örömmel adunk további információkat személyes konzultáció keretében, és várjuk, hogy időpontot egyeztessünk megtekintésre.

VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25115022 - 12277 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 felelősségkizárásához*

---

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