

Berlin – Marienfelde

## Appartamento bilocale completamente ristrutturato con balcone e NUOVA cucina attrezzata

Codice oggetto: 25115012-085



PREZZO D'ACQUISTO: 199.750 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 48,68 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25115012-085
Superficie netta	ca. 48,68 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio multipiano, 19500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	199.750 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	11.07.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	107.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La proprietà





Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## La proprietà





**Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde**

## Una prima impressione

In vendita un appartamento moderno e completamente ristrutturato nella ricercata posizione di [quartiere/città]. Situato al secondo piano, questo appartamento è stato rimodernato nel 2025 e offre circa 49 metri quadrati di superficie abitabile con vista sul giardino ben curato. Costruito nel 1970, l'immobile vanta ora condizioni di modernizzazione che garantiscono un elevato livello di comfort. La disposizione comprende un ampio soggiorno e una camera da letto con angolo cottura preinstallato, offrendo opzioni di arredamento flessibili. Il pavimento in laminato a spina di pesce di alta qualità evoca il fascino del parquet e crea un'atmosfera calda. Per un maggiore comfort, il bagno è stato completamente ristrutturato. Presenta nuove piastrelle, sanitari in ceramica e una moderna e spaziosa cabina doccia. Un portasciugamani riscaldato e una doccia a pioggia completano i comfort e sottolineano le finiture di alta qualità dell'intero immobile. Particolare attenzione è stata dedicata anche alla modernizzazione dell'impianto elettrico. L'appartamento è dotato di un nuovo impianto elettrico e pareti e soffitti sono stati intonacati e levigati per garantire un aspetto impeccabile. Le nuove finestre in PVC con doppi vetri non solo contribuiscono all'efficienza energetica, ma lasciano entrare molta luce naturale grazie alla maggiore distanza tra i vetri. Nelle giornate di sole, il balcone esposto a est-sud offre un piacevole spazio esterno, ideale per la colazione o un pomeriggio di relax. Altre caratteristiche pratiche dell'appartamento includono un ripostiglio nel corridoio e una cantina che offre ulteriore spazio. Per una maggiore comodità, è possibile acquistare un posto auto privato al costo una tantum di 19.500 €. Grazie alla posizione tranquilla dell'appartamento, i residenti godono di una piacevole tregua dal trambusto della città. Il riscaldamento centralizzato garantisce un calore confortevole tutto l'anno. Questa proprietà è ideale per single o coppie che cercano una casa moderna in una posizione privilegiata. I recenti lavori di ammodernamento garantiscono bassi costi di manutenzione per gli anni a venire. Si consiglia vivamente di visitare l'immobile per sperimentare in prima persona i vantaggi di questa proprietà. Fissate un appuntamento direttamente per vedere di persona questo appartamento moderno e di alta qualità. Questa opportunità è particolarmente adatta a coloro che attribuiscono grande importanza alla qualità e a comfort moderni e ben progettati.

Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Dettagli dei servizi

- Gegensprechanlage
- neue Elektroverteilung in der Wohnung
- gespachtelt und geschliffene Wände und Decken
- hochwertiger Laminatboden in Fischgrätoptik verlegt (sieht aus wie Parkett)
- neue isolierverglaste Kunststofffenster mit verbreiterten Scheibenabstand
- Balkon in Ost-Südausrichtung
- im Bad sind die Fliesen sowie alle Keramikgegenstände neu; Handtuchheizkörper und große Rainshower-Dusche
- großes Wohn-, Schlafzimmer mit Vorbereitungen für eine Küchezeile
- Abstellbereich im Flur
- Kellerabtei

**Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

Codice oggetto: 25115012-085 - 12279 Berlin – Marienfelde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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