

Berlin – Marienfelde

Attico, terrazza solarium e privacy sopra i tetti di Berlino

Codice oggetto: 25115022



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 5.5

Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

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

Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|------------------------|---------------------------------------|--|
| Codice oggetto | 25115022 | Prezzo d'acquisto | 269.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 130 m ² | Appartamento | Attico |
| Piano | 12 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 5.5 | Modernizzazione / Riqualificazione | 1995 |
| Camere da letto | 3.5 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Bagni | 1 | Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio |
| Anno di costruzione | 1975 | | |

Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Dati energetici

| | | | |
|---|---------------------------|---|-------------------------------------|
| Riscaldamento | Impianto di cogenerazione | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 28.01.2029 | Consumo finale di energia | 111.00 kWh/m ² a |
| Fonte di alimentazione | Impianto di cogenerazione | Classe di efficienza energetica | D |
| | | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1976 |

Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



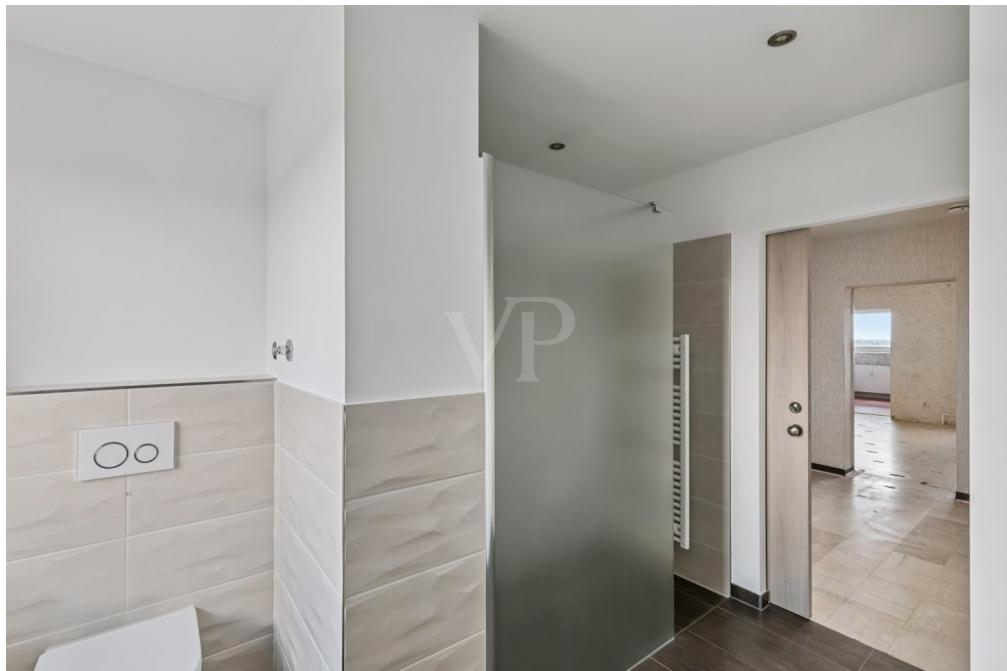
Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



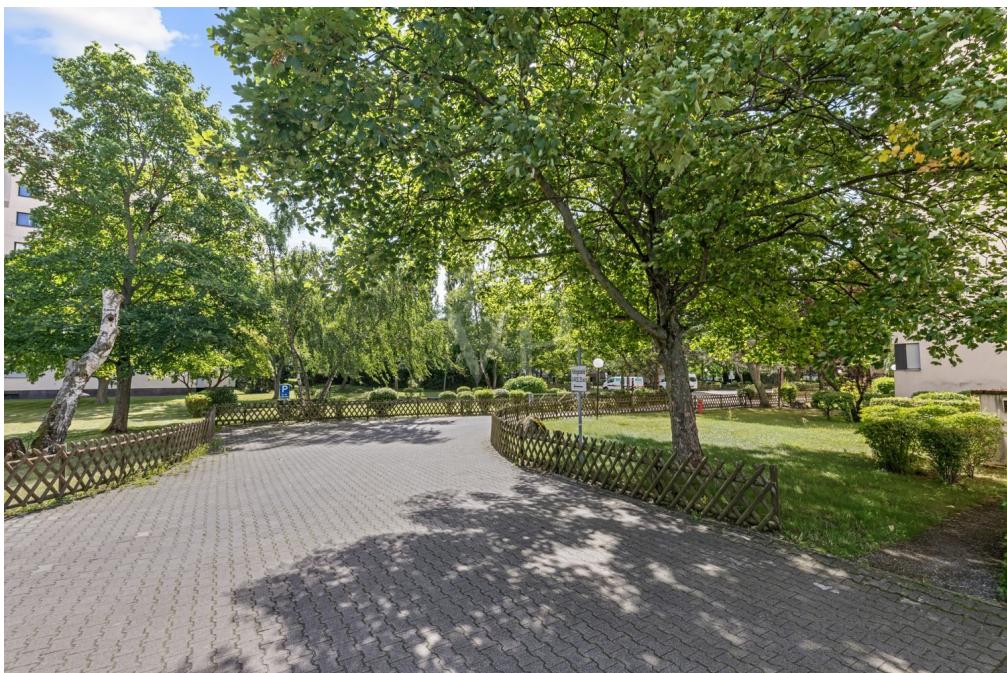
Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



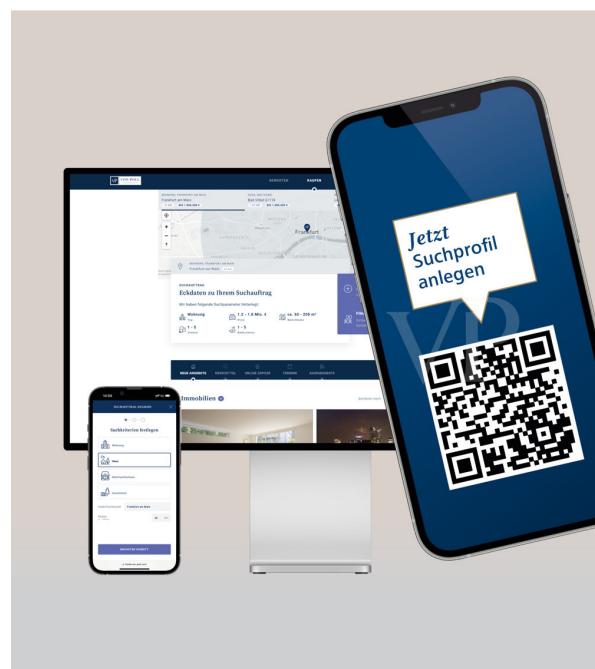
VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**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



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Una prima impressione

Questo spazioso attico, un appartamento luminoso e accogliente di circa 130 m² di superficie abitabile, si trova all'ultimo piano di un condominio ben tenuto risalente al 1975. Grazie alla sua posizione, è l'unico appartamento su questo piano, garantendo la vostra privacy. La planimetria attentamente progettata colpisce per la sua disposizione chiara e gli spazi ampi, offrendo opzioni di utilizzo versatili. Il soggiorno open space vanta l'accesso diretto a una terrazza solarium di circa 30 m² e un'ampia vetrata, che inonda la zona giorno di luce naturale e accentua l'atmosfera luminosa e accogliente dell'appartamento. Sebbene l'immobile necessiti di ammodernamento, offre una base ideale per un design personalizzato e per realizzare le vostre preferenze abitative personali. Diversi ammodernamenti sono già stati effettuati negli ultimi anni: le finestre dell'appartamento sono state sostituite nel 1996 e la porta finestra e la finestra adiacente nel soggiorno sono state sostituite nel 2016. Il bagno, completamente ristrutturato nel 2021 e dotato di cabina doccia, offre un comfort quotidiano eccezionale. È inoltre disponibile un WC separato per gli ospiti, una caratteristica pratica in caso di visite. Una cantina di pertinenza dell'appartamento offre ulteriore spazio di stoccaggio. Su richiesta, è possibile affittare un posto auto, offrendo così un comodo parcheggio. Il riscaldamento è garantito da una centrale termoelettrica combinata, che garantisce un calore costante. La planimetria aperta e ben progettata conferisce all'immobile un'atmosfera moderna, mentre la necessità di ristrutturazione offre al contempo un potenziale creativo. La posizione dell'immobile è particolarmente interessante grazie alla vicinanza a negozi, mezzi pubblici e varie attività ricreative. Nota bene: - L'edificio è soggetto a un contratto di locazione per altri 46 anni. - Il canone di locazione è di 38,88 € al mese. - Le spese condominiali mensili sono di 1.080,06 € (canone di locazione incluso, escluse le spese di riscaldamento) a partire da gennaio 2026, per un periodo previsto di 8 anni. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni durante una consulenza personalizzata e di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25115022 - 12277 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 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.

Codice oggetto: 25115022 - 12277 Berlin – Marienfelde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m²*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 vorgemerkt 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: 25115022 - 12277 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com