

Berlin - Marienfelde

Sonne rein, Alltag raus – modernes Dachgeschoss mit großzügiger Südterrasse!

Codice oggetto: 26115012



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 448.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93,82 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26115012 - 12279 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: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26115012	Prezzo d'acquisto	448.000 EUR
Superficie netta	ca. 93,82 m ²	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	24.07.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	112.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La proprietà



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26115012 - 12279 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: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Una prima impressione

Diese stilvoll modernisierte Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 93,82 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss und ein sehr angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1993 und präsentiert sich nach der umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 in einem zeitgemäßen, hochwertigen Zustand.

Drei helle und gut geschnittene Zimmer sowie großzügige Fensterflächen sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Die geräumige Diele wird durch eine praktische Abstellkammer ergänzt, die zusätzlichen Stauraum schafft und den Alltag erleichtert.

Die offene Küche ist mit einer modernen Einbauküche inkl. Elektrogeräten (Induktionsherd, Spülmaschine und Kühl - Gefrierschrank) ausgestattet und geht harmonisch in den Wohnbereich über – ideal für ein kommunikatives und entspanntes Wohngefühl.

Edles Eichenparkett verleiht den Räumen eine warme und elegante Ausstrahlung. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit einer Walk-in-Dusche sowie einem Velux-Fenster mit elektrischer Außenjalousie und Solarantrieb.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Südterrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zum Entspannen einlädt. Bereits im Rahmen früherer Sanierungsmaßnahmen an der Fassade mit Dämmung (2016) sowie an den Balkonen (2019) wurde der sehr gepflegte Gesamteindruck des Gebäudes nachhaltig unterstrichen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die ein modernes, helles Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und einer angenehmen Wohnatmosphäre suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne eine Besichtigung mit Ihnen!

Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Dettagli dei servizi

- **offene Küche:**
mit geschmackvoller und moderner Einbauküche inkl. Elektrogeräten (Induktionsherd, Spülmaschine und Kühl-Gefrierschrank)
- **Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche inkl. Velux-Fenster** (dreh- und kippbar mit Außenjalousie & Solarantrieb)
- **geräumige Südterrasse von zwei Zimmern begehbar**
- **Parkett, Eiche** (schwimmend verlegt mit Trittschalldämmung)
- **Praktische Abstellkammer in der Diele**

Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im Berliner Ortsteil Berlin-Marienfelde, der für seine ruhigen Wohnlagen, großzügigen Grünflächen und gewachsene Nachbarschaft bekannt ist. Der Stadtteil verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer soliden Infrastruktur und guter Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: In fußläufiger Entfernung verkehren die Buslinien M77 und M82, die eine schnelle Verbindung zu den U-Bahnhöfen Alt-Mariendorf (U6) sowie Rathaus Steglitz (U9) bieten. Zusätzlich ist der S-Bahnhof Marienfelde (S2) sowie die S-Bahnhöfe Lankwitz und Lichterfelde Ost (S25 & S26) gut erreichbar und ermöglichen eine zügige Anbindung u.a. in die Berliner Innenstadt.

Freizeit und Erholung

Der benachbarte Mauerweg bietet eine angenehme grüne Auszeit für Spaziergänge und Fahrradausflüge – ideal für kurze Erholung im Alltag. Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze sowie nahegelegene Parkanlagen bieten zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kitas, Schulen und Spielplätzen. Beispiele in der Umgebung sind die Mariendorfer Grundschule sowie weiterführend die Gustav-Heinemann-Oberschule; zudem bieten die katholischen Schulen St. Hildegard und St. Alfons attraktive Optionen. Für die Kleinsten gibt es mehrere Kitas, teils mit eigenen Gärten; auch nahe Spielmöglichkeiten wie der Freizeitpark Marienfelde werden geschätzt.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Anbindung und hoher Lebensqualität – ein attraktiver Ort, um sich langfristig zuhause zu fühlen.

Codice oggetto: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Ulteriori informazioni

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: 26115012 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com