

Berlin - Marienfelde

# Erstbezug nach Modernisierung: Erdgeschosswohnung mit 4 Zimmern + ca. 40qm Souterrain!

Número da propriedade: 26115013



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

PREÇO DE COMPRA: 474.500 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

**Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Numa vista geral

Número da propriedade	26115013
Área	ca. 100 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	474.500 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.07.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

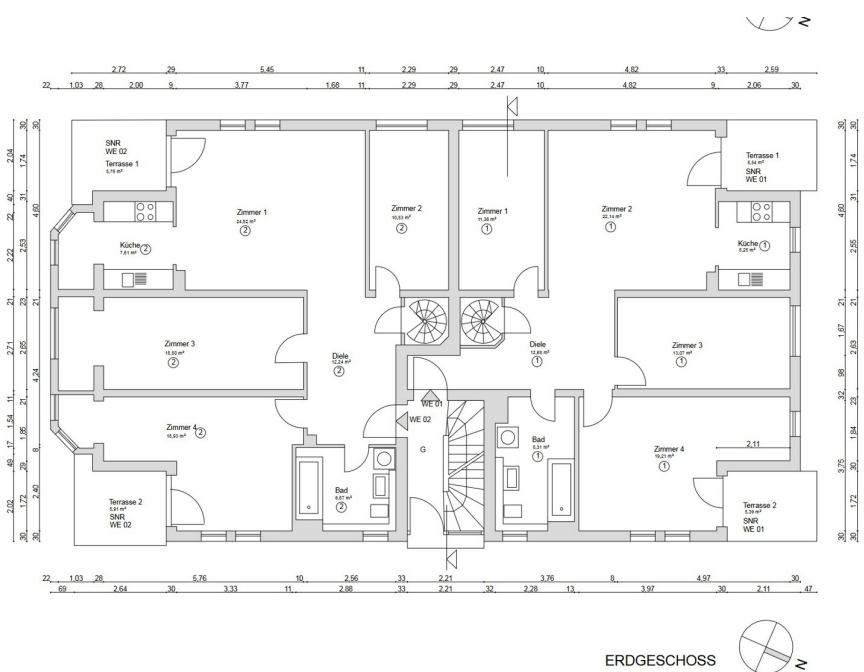
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## O imóvel

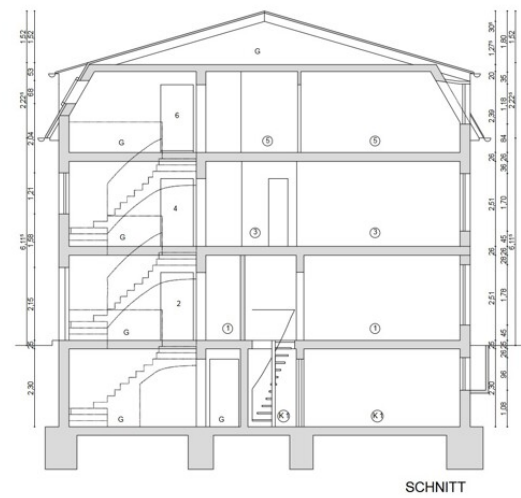
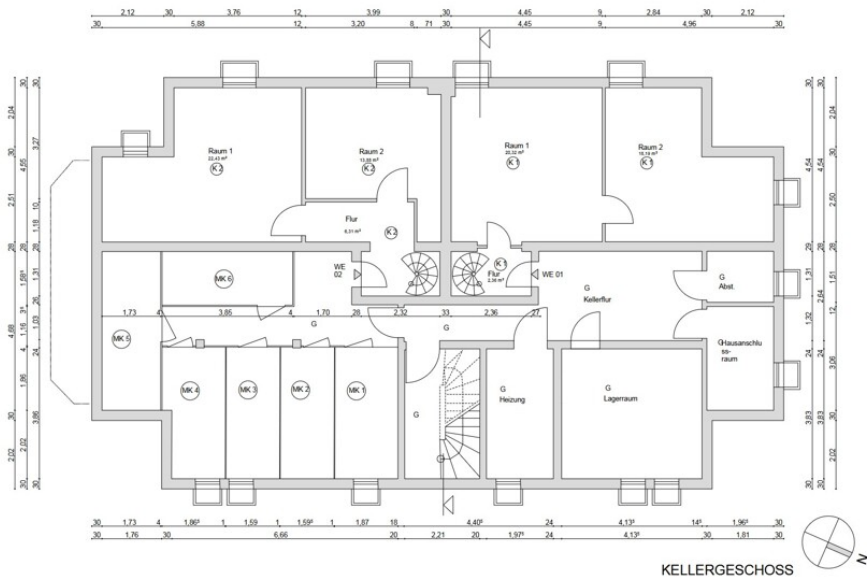


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

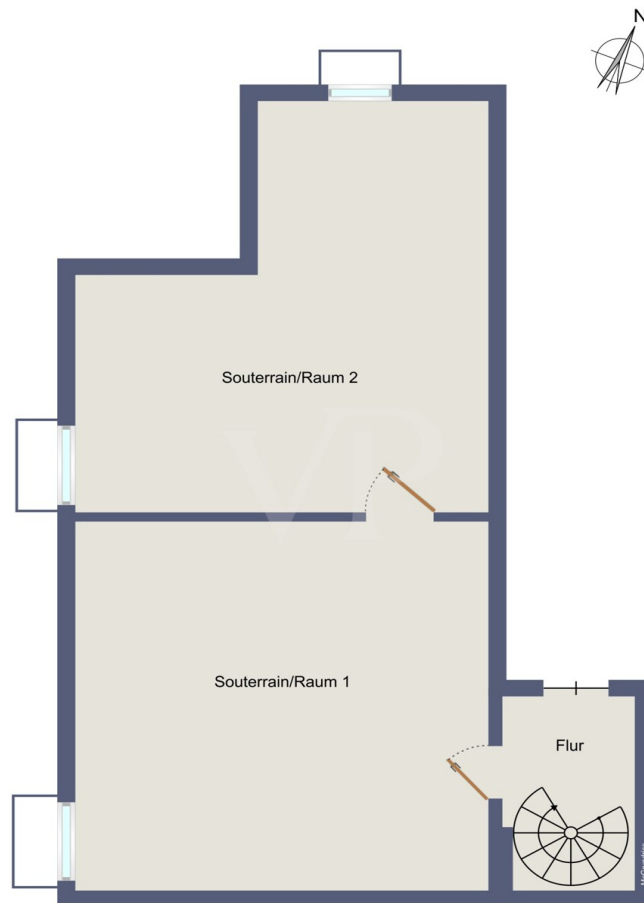
# O imóvel



Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## Uma primeira impressão

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese im Jahr 2026 hochwertig modernisierte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1993 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem einladenden Ambiente.**

**Auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer, die sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet sind. Im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand – ein Erstbezug nach Modernisierung.**

**Der großzügige Eingangsbereich mit offener Diele bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine angenehme, einladende Atmosphäre. Von hier aus sind alle Räume optimal erreichbar. Die neu eingebaute, geschmackvolle Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten (Induktionsherd, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierschrank) ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.**

**Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Kombination aus Badewanne und Dusche sowie einem Doppelwaschbecken und bietet beste Voraussetzungen für entspannte Wohlmomente.**

**Zwei der hellen Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur jeweiligen Terrasse, die harmonisch in die die Nutzung des eigene Gartens übergeht – ideal für entspannte Stunden im eigenen Außenbereich.**

**Das „Plus“ an Fläche: Ein besonderes Highlight ist die ca. 40 m<sup>2</sup> große Nutzfläche im Souterrain, die Ihnen vielseitige zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht - ob als Home-Office, Hobbyraum oder für individuelle Ideen. Die Räume sind über eine elegante Wendeltreppe direkt von der Diele aus erreichbar und fügen sich damit optimal in das Wohnkonzept ein. Diese zusätzliche Nutzfläche bietet Ihnen Flexibilität, die man selten findet.**

**Ein zur Verfügung stehender Stellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und rundet dieses attraktive Angebot ab. Auch am Gebäude selbst wurden in den vergangenen Jahren wertsteigernde Maßnahmen an Fassade und Balkonen durchgeführt, sodass sich die gesamte Immobilie in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.**

**Diese Wohnung bietet Ihnen ein modernes Zuhause mit neuwertiger Ausstattung und einer Raumaufteilung, die durch das einzigartige "Plus an Fläche" vielfältige Möglichkeiten für Ihre individuellen Wohnräume eröffnet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Angebots.**

**Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## **Detalhes do equipamento**

- **offene Küche:**  
mit geschmackvoller und moderner Einbauküche  
inkl. Induktionsherd, Spülmaschine und Kühl-  
Gefrierschrank
- **Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und  
Zweifachhandwaschbecken**
- **geräumige Terrasse von zwei Zimmern begehbar**
- **Parkett, Eiche (schwimmend verlegt &  
Trittschalldämmung)**
- **ein Stellplatz**
- **Zusätzliche (beheizbare) Nutzfläche von 40 qm im Souterrain**
- **Garten mit Sondernutzungsrecht mit ca. 60m<sup>2</sup>**
- **Abstellraum im Keller**

**Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## **Outras informações**

**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.**

**Número da propriedade: 26115013 - 12279 Berlin - Marienfelde**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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