

Berlin - Marienfelde

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

CODE DU BIEN: 26115012



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93,82 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26115012
Surface habitable	ca. 93,82 m ²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1993

Prix d'achat	419.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	112.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La propriété



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Noel Kanpara

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com