

Berlin - Marienfelde

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

Número da propriedade: 26115012



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 93,82 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26115012 - 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: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Numa vista geral

Número da propriedade	26115012	Preço de compra	419.000 EUR
Área	ca. 93,82 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2		
Quartos	3		
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2023
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1993	Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	24.07.2028
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	112.60 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

O imóvel



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26115012 - 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: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26115012 - 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: 26115012 - 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: 26115012 - 12279 Berlin - Marienfelde

Pessoa de contacto

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

Noel Kanpara

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

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

www.von-poll.com