

Berlin – Marienfelde

Sonnenbalkon und Wannenbad – gepflegtes Zuhause mit Weitblick

Codice oggetto: 25115019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 239.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61,64 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 16.653 m²

Codice oggetto: 25115019 - 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: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25115019
Superficie netta	ca. 61,64 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	239.500 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	31.07.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	160.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

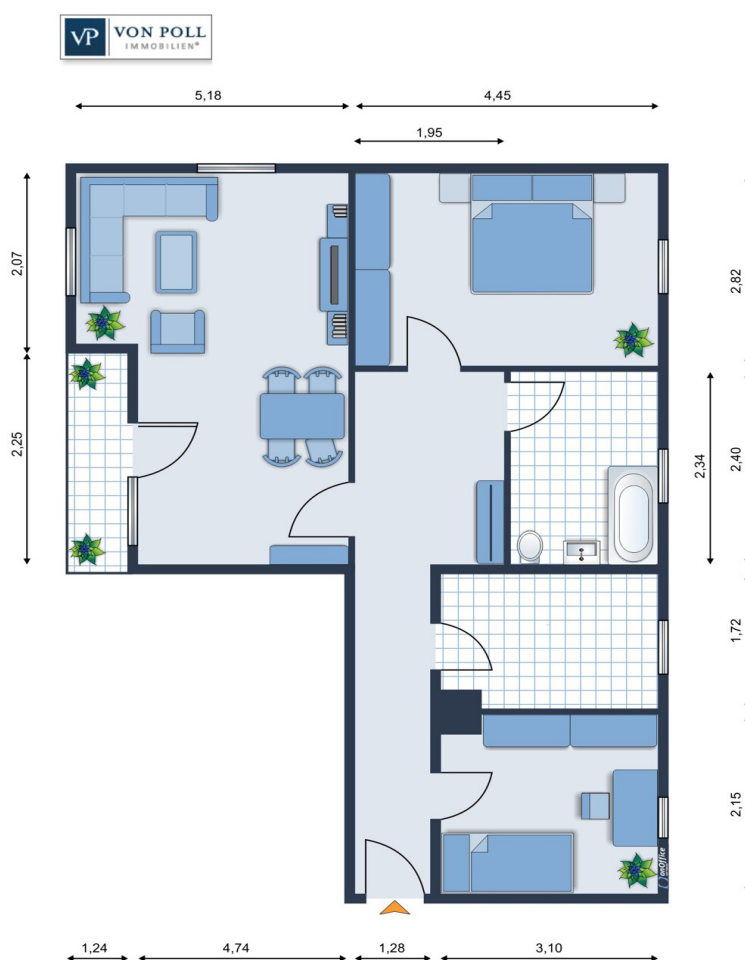
La proprietà



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25115019 - 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: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung, gelegen in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1966. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine Reihe zeitgemäßer Modernisierungen. Sie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 16.653 m² Gesamtfläche, sodass Freiraum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegeben ist.

Mit einer klassischen Wohnungsaufteilung richtet sich dieses Angebot an Interessenten, die Wert auf solides Wohnambiente und funktionale Ausstattung legen. Besonders hervorzuheben ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der viele Sonnenstunden ermöglicht und einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft.

Die Wohnung wurde in mehreren Schritten modernisiert. Zuletzt wurde 2025 eine komplette malermäßige Überarbeitung durchgeführt, sodass die Räumlichkeiten einen zeitgemäßen und einladenden Eindruck machen. Bereits 1998 erfolgten umfassende Modernisierungsmaßnahmen, bei denen die Anlagentechnik, das Badezimmer sowie die Elektroleitungen erneuert wurden. Die Böden bestehen aus pflegeleichtem Laminat im Wohnzimmer und allen anderen Bereichen. Im Schlafzimmer finden wir ein neuen Hochflorteppich.. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Wanne ausgestattet und begeistert durch Tageslicht und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten.

Die Isolierglasfenster aus Kunststoff, 2011 eingebaut, tragen in Verbindung mit Jalousien zu angenehmem Wohnkomfort bei. Sie sorgen für gute Dämmwerte, reduzieren Nebenkosten und ermöglichen individuelle Lichtverhältnisse in allen Räumen. Der Einbau eines modernen Durchlauferhitzers im Jahr 2014 stellt die zuverlässige Versorgung mit Warmwasser sicher.

Die Ausstattungsqualität ist als normal zu beschreiben und liefert Ihnen alles, was für ein komfortables Wohnen erforderlich ist. Die Räume präsentieren sich nach der jüngsten Renovierung frisch gemalert und besonders einladend.

Die Lage eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare und bietet durch das weitläufige Grundstück Raum für Freizeit und Erholung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind von hier aus gut erreichbar.

Ein Stellplatz (nicht zugeordnet) innerhalb des Gemeinschaftsparkplatzes ist vorhanden. Ein großer Keller rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung spricht besonders jene Interessenten an, die Wert auf gepflegte Substanz und zeitgemäße Modernisierung legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebotes und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen

uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Dettagli dei servizi

Balkon nach Süden

Wannenbad mit Fenster

Laminat und Teppichboden in den Wohn/Schlafräumen

Isolierglasfenster aus Kunststoff mit Jalousien

Stellplatz (nicht zugeordnet) auf dem Gemeinschaftsparkplatz

Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Tutto sulla posizione

Die erste urkundliche Erwähnung von Marienfelde ist auf das Jahr 1344 datiert. Die alte Dorfkirche als Feldsteinkirche errichtet ist datiert auf das Jahr 1220. Erst durch den Bau des Königsgrabens zwischen Lichtenrade und Marienfelde konnte bis das dahin sumpfige Gebiet entwässert werden, was als Grundlage für die dann einsetzende Besiedelung gilt.

Um 1800 lebten in Marienfelde ca. 200 Einwohner. Vor dem 1. Weltkrieg 4.000 und nach der Eingemeindung nach Groß-Berlin 1920 und vor dem 2. Weltkrieg bereits 10.000. Heute ist diese durch die starke Entwicklung die Einwohnerzahl auf ca. 35.000 gestiegen und Marienfelde entwickelt sich weiter.

Die ideale Lage zwischen Lankwitz und Mariendorf wird von immer mehr Menschen erkannt. Neue Einfamilienhaus Siedlungen aber auch neuer Geschößwohnungsbau entsteht.

Auf der Marienfelder Allee selbst befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten: vom Supermarkt über den Friseur gleich nebenan, bis hin zur Bäckerei und Fleischerei, Apotheken. Ärzte (auch das Marien-Krankenhaus) und eine nicht geringe Anzahl von Restaurants.

Der S-Bahnhof Marienfelde (S 2) ist in ca. 10 min. erreichbar. Die Anbindung über die B 101 ist in alle Richtungen optimal. Mit der Buslinie M 27 hat man eine gute Verbindung einerseits zu den Linien M 11, M77, X11, 122 und andererseits zu den Linien 277 und 283.

Codice oggetto: 25115019 - 12277 Berlin – Marienfelde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25115019 - 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