Berlin – Marienfelde

Wohnen auf der Sonnenseite - stilvolle Dachgeschosswohnung!

Objektnummer: 26115012



KAUFPREIS: 409.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93.82 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	26115012
Wohnfläche	ca. 93.82 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993

Kaufpreis	409.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	112.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Alles zum Standort

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 Fahradausflüge – 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.

Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26115012 - 12279 Berlin – Marienfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noel Kanpara

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin
Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0
E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com