

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin-Marienfelde

### Traumhaus ohne Provision: Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten!



Objekt-Nr. **OM-238309**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **850.000 €**

12277 Berlin-Marienfelde  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	863,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in Berlin-Marienfelde

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus auf einem großzügigen, rechteckigen Grundstück von 863 m<sup>2</sup> im begehrten Berliner Ortsteil Marienfelde. Das in den 1970er Jahren in solider Massivbauweise errichtete Haus bietet großzügigen Wohnkomfort über zwei Etagen sowie zusätzlichen Platz im vollunterkellerten Bereich.

Highlights:

Geräumiges Erdgeschoss: Ideal für Familien, bietet viel Platz für Wohnen und Entspannen.

Ausbaufähiges Dachgeschoss: Das Dachgeschoss benötigt Renovierungsarbeiten und kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden.

Vollunterkellert: Bietet zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Einrichtung eines Hobbyraums.

Großes Grundstück: 863 m<sup>2</sup> bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und Freizeitaktivitäten.

Begehrte Lage: Marienfelde ist bekannt für seine ruhige, grüne Umgebung und dennoch hervorragende Anbindung an das Berliner Stadtzentrum.

## Ausstattung

- Grundstück: ca. 863 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 110 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche im Dachgeschoss: ca. 85 m<sup>2</sup> (modernisierungs- und sanierungsbedürftig erweiterbar)
- Voll unterkellert
- Neue Einbauküche von Marquardt (Mai 2017)
- Neues Badezimmer (Mai 2017)
- Neues Parkett in einem Schlafzimmer (Mai 2017)
- Neue Fliesen (Mai 2017)
- Großzügiger und idyllischer Garten
- Eigene Garage
- Liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus mit vielseitigen

Nutzungsmöglichkeiten

- Ohne Maklergebühren

Die bereits durchgeführten Renovierungen (2017) sorgen für modernen Wohnkomfort im Erdgeschoss, während das Dachgeschoss auf Ihre Ideen wartet. Ob als zusätzlicher Wohnraum, ein Homeoffice oder ein separater Bereich für Gäste – die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos. Eine Modernisierung wird nicht nur die Wohnqualität steigern, sondern auch den Marktwert des gesamten Hauses erhöhen.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Absprache mit uns möglich. Die Verfügbarkeit kann zeitnah nach Absprache gewährleistet werden. Bitte beachten Sie, dass eine Renovierung und teilweise Sanierung des Dachgeschosses erforderlich sein könnte, um die Wohnfläche erheblich zu vergrößern.

Aktuell wird das Haus mit Öl beheizt. Jedoch wurde bereits eine Gasleitung installiert, um zukünftig auf Gas umzusteigen.

Kontaktieren Sie mich für weitere Informationen und Besichtigungen.

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt im Süden Berlins im Bezirk Tempelhof im Ortsteil Marienfelde. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie schulische Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der S-Bahnhof Marienfelde sowie der S-Bahnhof Buckower Chaussee liegen jeweils etwa 1,2 bzw. ca. 1,6 Kilometer entfernt. Durch die Nähe zur Buslinie 277 sind Sie hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Der Britzer Garten ist in weniger als 3 Kilometern erreichbar und bietet zahlreiche Erholungsmöglichkeiten im Grünen. Der Freizeitpark Marienfelde sowie weitere kleine Grün- und Sportflächen in der Umgebung sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Über die B96 erreichen Sie bequem den Stadtring, den Potsdamer Platz sowie in südlicher Richtung den Berliner Ring. Auch der Flughafen BER ist innerhalb einer halben Stunde erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

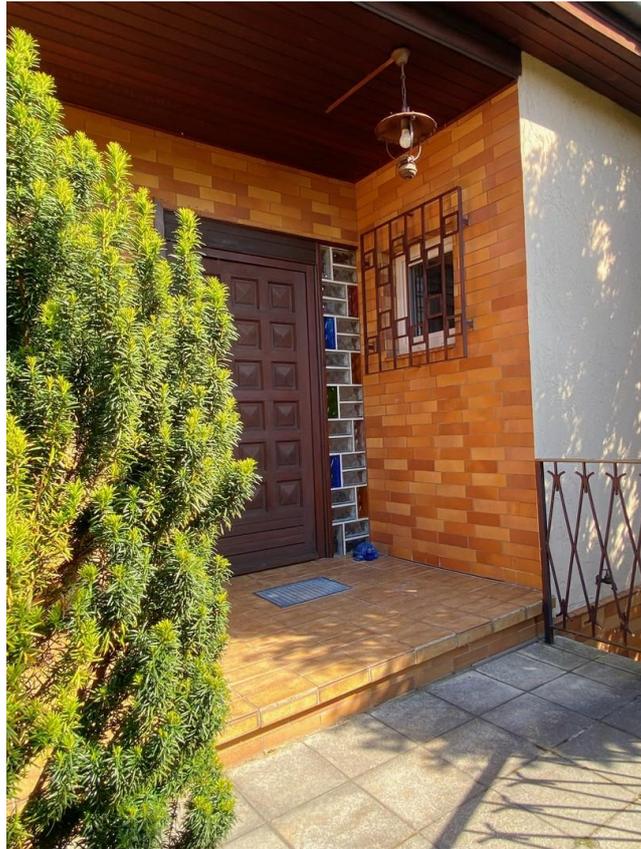
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	464,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Eingang Bereich

# Exposé - Galerie



Haustür



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer zur Terrasse



Küche



Küchegeräte

# Exposé - Galerie



Kücheschränke



Essbereich



WC + Dusche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur2

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Magnolia



Lauschiger Garten

# Exposé - Galerie



Zimmer1 im Dachgeschoss

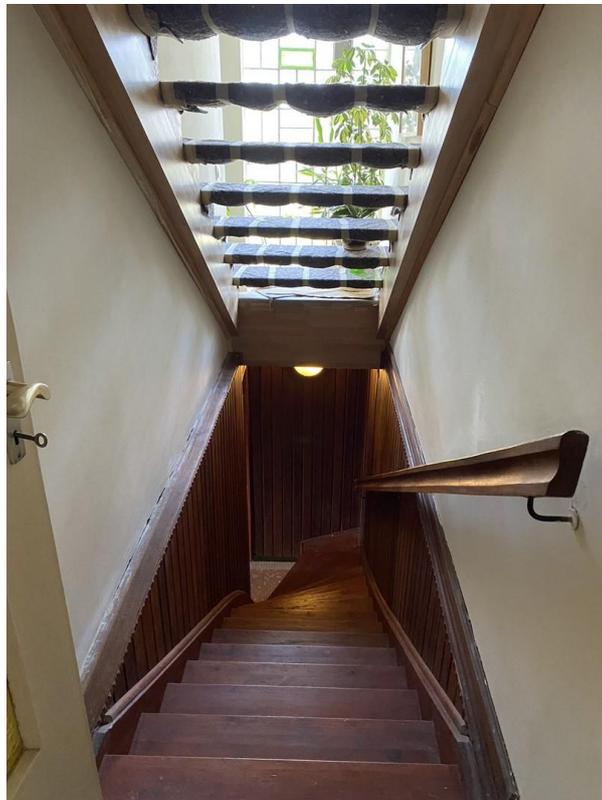


Zimmer2 im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe zum Dachgeschoss

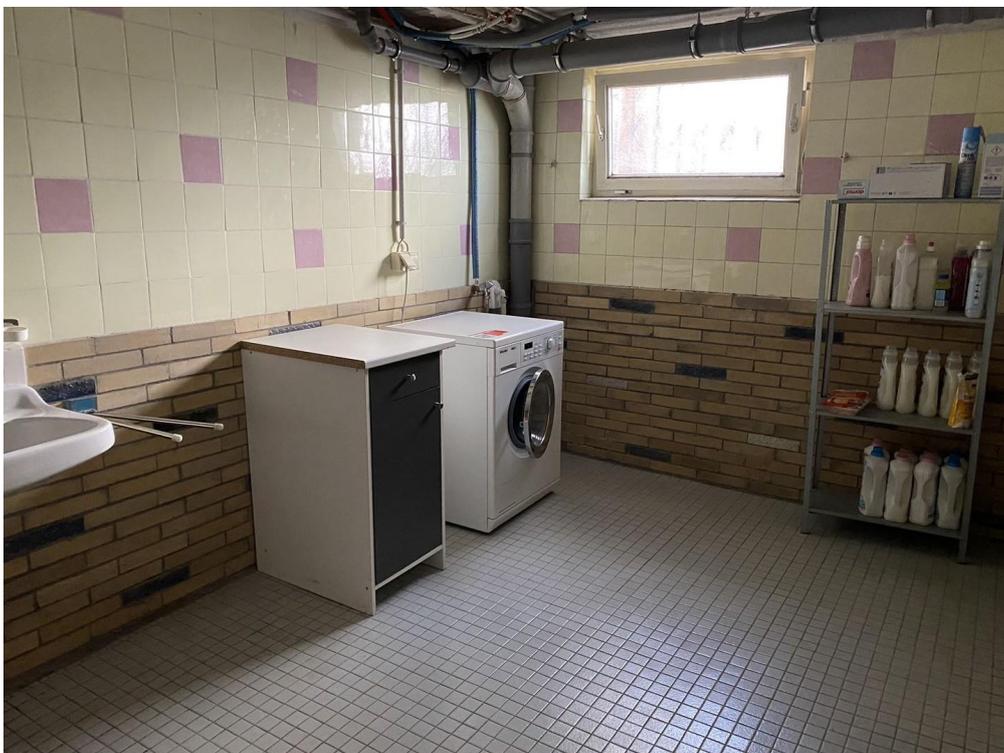


Treppe zum Keller

# Exposé - Galerie



Vorratzzimmer



Wäschezimmer

# Exposé - Galerie



Partyraum