

Berlin - Mariendorf

Altbauklassiker mit Dielen, Höhe und Zukunft!

Objektnummer: 26115016



KAUFPREIS: 229.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,2 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

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

Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26115016
Wohnfläche	ca. 63,2 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	229.500 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	77.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.02.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



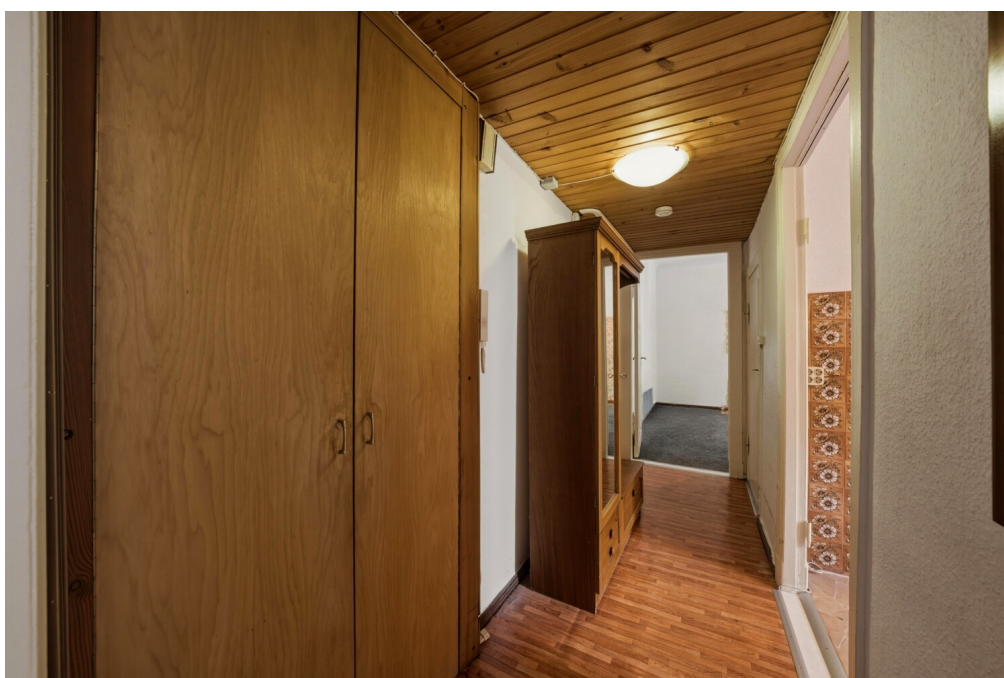
Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



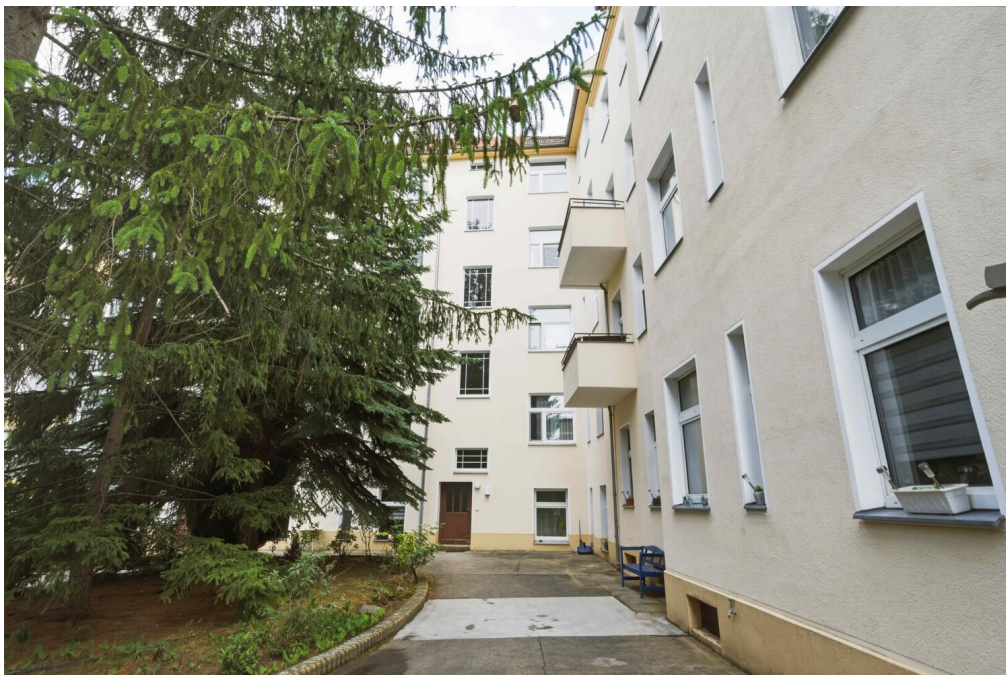
Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Tempelhof**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

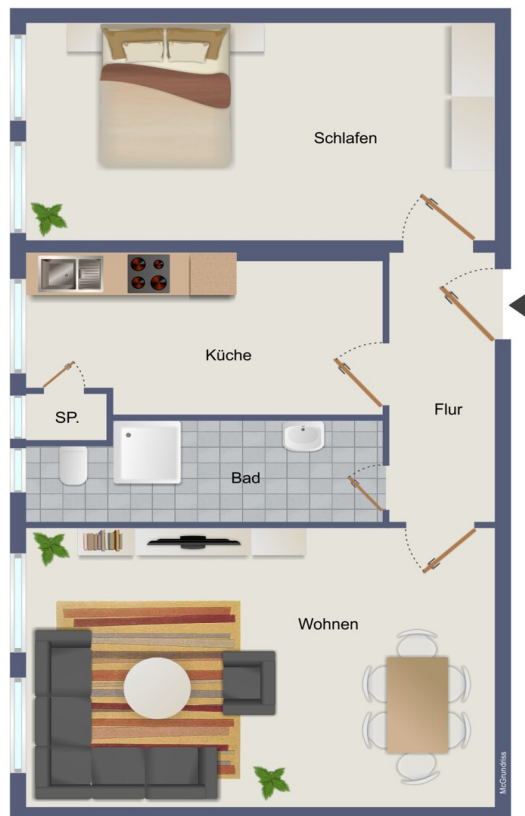
Die Immobilie



www.von-poll.com

Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

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: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Ein erster Eindruck

In einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1910 erwartet Sie diese sanierungsbedürftige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63,2 m². Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter, einen gut durchdachten Grundriss und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der besondere Charme der Immobilie spürbar. Ein Entrée mit aufwendigen Wandverzierungen und einem stilvollen schwarz-weiß gemusterten Fliesenboden empfängt Bewohner und Besucher gleichermaßen. Das historische Treppenhaus mit seinen liebevoll erhaltenen Holzelementen unterstreicht den einzigartigen Charakter des Gebäudes und führt Sie zur Wohnung. Die helle, gegliederte Fassade verleiht dem Gebäude zusätzlich eine freundliche und einladende Ausstrahlung.

Die Wohnung selbst empfängt Sie mit einem einladenden Flur, der ausreichend Platz für praktische Einbauschränke bietet und damit wertvolle Stauraummöglichkeiten im Eingangsbereich schafft. Von hier aus erschließen sich die beiden Wohnräume. Die für den Altbau typischen hohen Decken und Raumhöhen verleihen den Räumen ein besonderes Wohngefühl und unterstreichen das offene, luftige Ambiente. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente und bieten zugleich einen angenehmen Blick ins Grüne. Unter den vorhandenen Teppichböden verbergen sich originale Dielenböden, die nach einer Aufarbeitung den typischen Altbaucharme eindrucksvoll zur Geltung bringen können.

Die funktionale Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft beste Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte. Eine Speisekammer in der Küche bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt den praktischen Grundriss der Wohnung. Das Badezimmer wurde teilweise modernisiert und verfügt über eine Dusche, die im Jahr 2025 erneuert wurde. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung, die eine bedarfsgerechte und individuelle Steuerung der Heizkosten ermöglicht. Ein Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Kombination aus historischen Details, großzügigen Raumhöhen, gutem Grundriss und einem attraktiven, grünen Umfeld macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit mit viel Entwicklungspotenzial und bietet die ideale Grundlage für alle, die den besonderen Charakter eines Altbaus schätzen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Wohnung.

Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Ausstattung und Details

- Badezimmer mit Dusche
- Gasetagenheizung
- Speisekammer
- Keller

Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Alles zum Standort

Der Ortsteil Mariendorf wird im nördlichen Bereich von Tempelhof und im südlichen von Lichtenrade und Marienfelde begrenzt. Die östliche Begrenzung sind Ausläufer des Britzer Gartens mit seinen Seen und großen Wiesenlandschaften - Natur pur, sowie Gartenkolonien. Im Westen befindet sich das Marienfelder Industriegebiet mit dem Daimlerwerk und weiteren Firmen.

Das angebotene Objekt befindet sich im nördlichen Teil von Mariendorf in einer kleinen ruhigen Seitenstraße in der Nähe vom Tempelhofer Hafen und liegt somit in Innenstadtlage. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Restaurants, Friseure etc.) für den täglichen Bedarf sowie die nächste U-Bahn Station (U-Ullsteinstr.) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch zur Stadtautobahn sind es nur ca. 2,5 km.

Die ärztliche Versorgung ist durch eine große Anzahl von Praxen und Apotheken gewährleistet. Ebenso Kindereinrichtungen, wie Schulen und Kita`s sind flächendeckend innerhalb des Wohngebietes vorhanden.

Objektnummer: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

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: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

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