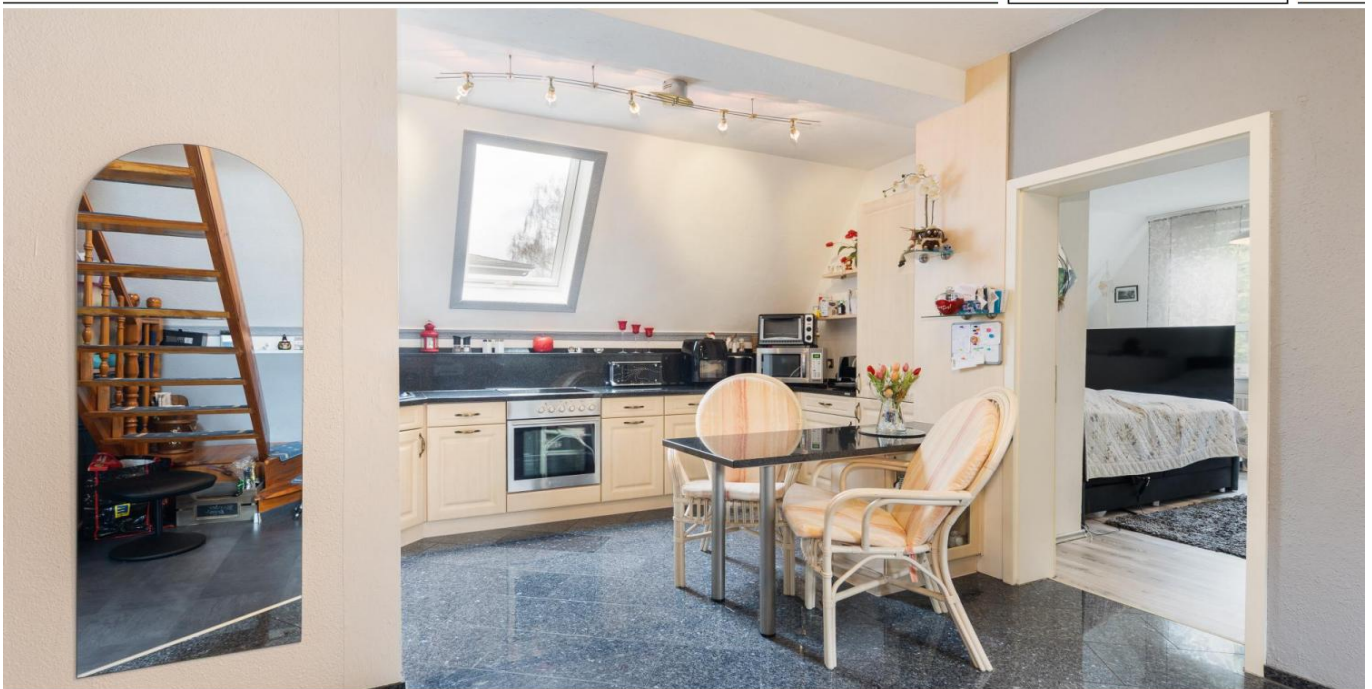


Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Vielseitigkeit und moderne Ansprüche umsetzen

Objektnummer: 26115006-W



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 404 m²

Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

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

Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26115006-W	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 149 m²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.08.2026	Modernisierung / Sanierung	1984
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 25 m²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1984		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	187.22 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic of a smartphone displaying a QR code and a speech bubble that says 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Behind the phone is a desktop monitor and a smaller smartphone, both showing real estate search results. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, white font. Below it, a smaller line of text says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website 'www.von-poll.com' is listed.

Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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

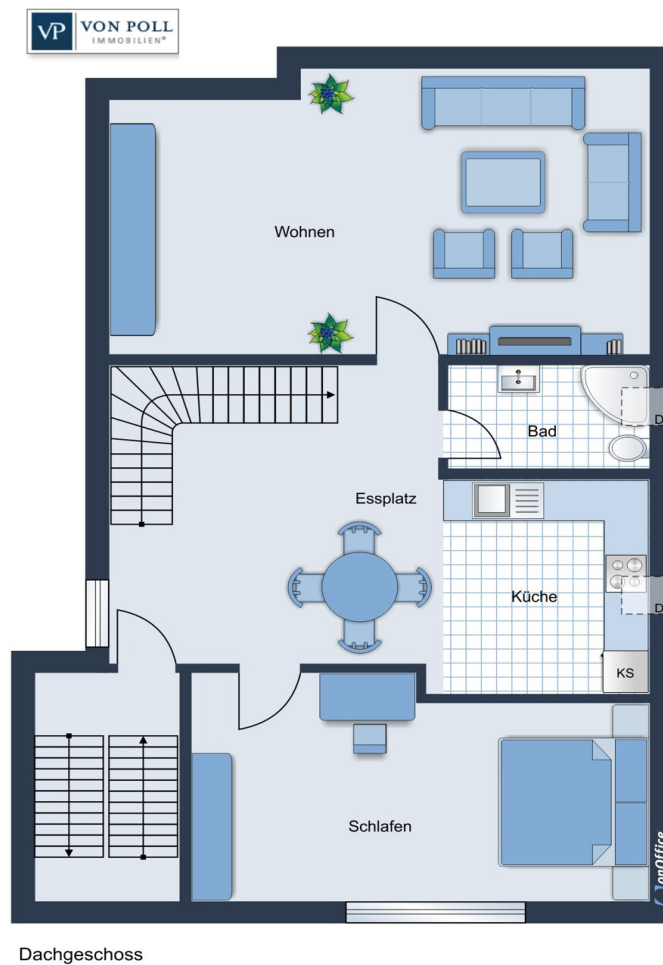
Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Grundrisse



Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses im Jahr 1984 fertig gestellte Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 149 m², gelegen auf einem ca. 404 m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer und Investoren, die das Potenzial dieses Objekts individuell verwirklichen möchten.

Das Gebäude ist vollständig fertiggestellt. Die letzte Modernisierung erfolgte ebenfalls 1984 und umfasste den Dachaufbau. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard "Normal". Beheizt wird das Haus mittels einer Zentralheizung.

Im Obergeschoss und Spitzboden befindet sich eine eigenständige Wohnung, die Ihnen verschiedene Gestaltungsspielräume eröffnet. Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer als private Rückzugsorte und zwei Badezimmer, die den Bedürfnissen alltäglicher Abläufe gerecht werden. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt ein Badezimmer mit Whirlpoolwanne, die Komfort für erholsame Stunden verspricht. In der Küche finden Sie eine Einbauküche inklusive elektrischem Herd und anderer Einbauten sowie einen Essplatz, der Geselligkeit und gemeinsame Mahlzeiten ermöglicht.

Die Beläge im Wohnbereich setzen Akzente: Teilweise sind die Böden im markanten „Blue Pearl“-Design gehalten, im Weiteren sind Dielen vorhanden. Diese Details verleihen der Wohnung einen besonderen Charakter und lassen Raum für eigene Ideen der zukünftigen Bewohner.

Das Erdgeschoss beherbergt derzeit eine Gaststätte. Dieser Bereich bietet Ihnen die Chance zur flexiblen Umgestaltung nach Ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen – ob als zusätzliche Wohnfläche, für Arbeiten oder zur Erfüllung individueller Vorstellungen im Bereich Freizeit und Hobby. Durch die Mischung aus Wohn- und Gewerbefläche bietet das Haus vielseitige Perspektiven für unterschiedliche Lebensmodelle.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und bietet Platz für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte. Auch die Aufteilung als Zwei-Generationen-Haus ist denkbar. Die Immobilie bietet Ihnen jene Basis, auf der Sie durch weitere Modernisierungen und Anpassungen Ihr persönliches Wohnkonzept umsetzen können.

Das Grundstück von etwa 404 m² eröffnet Möglichkeiten zur Gestaltung nach eigenen Vorstellungen – etwa für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Durch seine solide

Grundstruktur und flexible Nutzungspotenziale ist das Zweifamilienhaus auch für handwerklich versierte Käufer interessant, die ein Objekt nach ihren Anforderungen und Ideen weiterentwickeln möchten.

Zusammenfassend wartet diese Immobilie mit einer Vielzahl an Chancen auf Besucher, die Entwicklungsspielraum und Individualität schätzen und die vorhandenen Ausstattungsmerkmale gezielt weiterentwickeln möchten. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Ausstattung und Details

WOHNUNG im Dachgesch0ß und Spitzboden

Bad mit Whirpoolwanne

Küche mit EBK und Essplatz

Fußboden zum Teil in "Blue Pearl"

Dielen

GASTSTÄTTE im Erdgeschoß mit Biergarten und Parkplätzen

Im Erdgeschoß befindet sich derzeit noch eine Gaststätte. Diese können Sie nach Ihren eigenen Wünschen umgestalten.

Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Alles zum Standort

Mariendorf, ein lebendiger Teil des Berliner Bezirks Tempelhof-Schöneberg, besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und eine harmonische Verbindung von urbanem Leben und grüner Ruhe. Die stetig wachsende Bevölkerung unterstreicht die Attraktivität dieses Wohnstandorts, der mit seiner exzellenten Infrastruktur überzeugt: Eine Vielzahl an U-Bahn-, S-Bahn- und Busverbindungen garantiert eine unkomplizierte Mobilität, während die Nähe zu medizinischen und schulischen Einrichtungen eine hohe Lebensqualität für Familien sicherstellt. Mariendorf bietet somit eine ideale Balance zwischen stadtnaher Anbindung und naturnahem Wohnen – ein Ort, an dem sich Familien geborgen und willkommen fühlen.

Der Bezirk Mariendorf präsentiert sich als ein ruhiges, etabliertes Wohnquartier mit einem besonderen Fokus auf Sicherheit und Gemeinschaft. Hier finden Familien ein Umfeld, das von Stabilität und einem ausgeprägten Nachbarschaftsgefühl geprägt ist. Die grünen Flächen und Spielplätze laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein, während die ruhige Wohnlage für entspannte Nachmittage und erholsame Nächte sorgt. Mariendorf ist damit der perfekte Rückzugsort für Familien, die Wert auf ein sicheres und harmonisches Umfeld legen, ohne auf die Vorteile einer guten Anbindung verzichten zu müssen.

Die Umgebung bietet ein vielfältiges Angebot, das das Familienleben bereichert: Für die jüngsten Bewohner stehen mehrere Kindertagesstätten wie die Kita Zauberstein, nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie weitere Kitas und Grundschulen in fußläufiger Entfernung bereit. Die Grundschule am Sandsteinweg ist in nur elf Minuten zu erreichen, und auch weiterführende Bildungseinrichtungen sind gut angebunden. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und Kliniken gewährleistet, darunter die Tauern-Apotheke und das Ärztehaus am Birnhornweg, die in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung laden zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe ein, wie die Grünanlage Tauernallee, die in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie vielfältige Sportmöglichkeiten und familienfreundliche Treffpunkte. Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA-Supermarkt sind bequem in fünf Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls hervorragend zugänglich: So ist die Bushaltestelle Sangerhauser Weg nur eine Minute entfernt, und die S-Bahn-Station Rosengarten erreichen Sie in etwa neun Minuten zu Fuß – ideal für Pendler und Familien mit einem aktiven Lebensstil.

Für Familien, die ein sicheres, grünes und gut angebundenes Zuhause suchen, bietet Mariendorf eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier verbinden sich Geborgenheit und

urbaner Komfort zu einem harmonischen Lebensraum, der Kinderträume wahr werden lässt und Eltern ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit schenkt. Mariendorf ist somit der ideale Ort, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Weitere Informationen

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: 26115006-W - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

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