Berlin

Gepflegte Wohnanlage mit Potential und 23 Wohneinheiten in Berlin-Mariendorf

Objektnummer: 26343189

KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1318.98 m^2 • GRUNDSTÜCK: 1917 m^2

Objektnummer: 26343189 - 12105 Berlin

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

Objektnummer: 26343189 - 12105 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26343189
Wohnfläche	ca. 1318.98 m²
Baujahr	1937

Kaufpreis	2.350.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1318 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Vermietbare Fläche	ca. 1318 m²

Objektnummer: 26343189 - 12105 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.02.2030

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	130 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26343189 - 12105 Berlin

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnanlage auf einem ca. 1.917 m² großen Grundstück in Berlin-Mariendorf.

Die im Jahr 1937/1938 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 23 Wohnungen, verteilt auf drei Aufgänge und jeweils voll unterkellert. Das Grundstück befindet sich seit dem Bau in Familienbesitz.

Im Dachgeschoss des mittleren Aufgangs wurde vor Jahrzehnten eine zusätzliche, ca. 35 m² große Wohnung ausgebaut. Die weiteren Dachgeschoßflächen erscheinen zusätzlich ausbaufähig.

Die Wohnungsgrößen liegen mehrheitlich zwischen ca. 53 und 63 m². Vier Wohnungen mit jeweils drei Zimmern verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 75 und 78 m².

Die Aufgangsbereiche und Wohnungen befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Wohnungen verfügen jeweils über ein tagesbelichtetes, gefliestes Badezimmer. In den Wohnungen sind überwiegend durch die Vermieterseite gestellte Einbauküchen vorhanden. Als Bodenbelag in den Wohnbereichen dominiert Laminat, Küchen und Bäder sind gefliest.

Ein besonderes Plus: Nahezu jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon. Lediglich die Wohnung im Dachgeschoss ist balkonlos.

Im Untergeschoss befinden sich Mieterkellerflächen, drei Einzelgaragen sowie der Hausanschlussraum mit Zentralheizung.

Von den insgesamt 23 Wohnungen sehen 12 Mietverträge die Zahlung von Betriebskostenpauschalen vor. Für die übrigen Wohnungen wurden Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart.

In sämtlichen Mietverträgen sind Heizkostenvorauszahlungen vereinbart. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt jeweils zum 30.04. eines Jahres. Die Wohnanlage wird über eine Gaszentralheizung aus 2017 beheizt und Warmwasser wird dezentral aufbereitet.

Objektnummer: 26343189 - 12105 Berlin

Ausstattung und Details

- Wohnanlage mit 3 Aufgängen
- 23 Wohneinheiten
- JNKM: ca. 114.023,16 €
- Kaufpreis pro m²: 1.781,67 €
- Grundstücksgröße: ca. 1.917,00 m²
- Wohnfläche: ca. 1.318,98 m²
- 3 Einzelgaragen im Gebäude mit Zufahrt über den Hof
- wahrscheinlich Baureserve für Garagen
- Dach wahrscheinlich ausbaufähig
- Milieuschutzgebiet "Mariendorf"
- residential complex with 3 entrances
- 23 residential units
- ANR: 114.023,16 €
- Purchase price per m²: €1.781,67
- Plot size: approx. 1,917.00 m²
- Living space: approx. 1.318,98 m²
- 3 single garages within the building, accessible via the courtyard
- likely building reserve for garages
- ‘Mariendorf’ conservation area

Objektnummer: 26343189 - 12105 Berlin

Alles zum Standort

Die Wohnanlage befindet sich im Berliner Ortsteil Mariendorf, in einem seit 2023 geltenden Erhaltungsgebiet. Das Grundstück grenzt an den Ortsteil Tempelhof.

Mariendorf zeichnet sich durch eine gewachsene und zugleich ruhige Wohnlage aus. Das Umfeld ist sowohl von gründerzeitlicher Blockrandbebauung als auch von Wohnsiedlungen in offener Bauweise geprägt.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung eine sehr gute Infrastruktur. Am nahegelegenen Mariendorfer Damm befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants. In der angrenzenden Großbeerenstraße stehen unter anderem Supermärkte und Drogeriemärkte zur Verfügung. Auch das Einkaufszentrum am Tempelhofer Hafen ist gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel: Direkt an der Ringstraße verkehren die Buslinien M76 und 282. Die U-Bahn-Station Alt-Mariendorf ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Berliner U-Bahn-Netz.

Für Freizeit und Erholung liegt der Volkspark Mariendorf in unmittelbarer Nähe. Die gepflegte Parkanlage bietet unter anderem Zugang zum Sommerbad Mariendorf und lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

The residential complex is situated in the Mariendorf district of Berlin, within a conservation area that has been in force since 2023. The site borders the Tempelhof district.

Mariendorf is characterised by a well-established yet peaceful residential area. The neighbourhood is characterised by both ‘Gründerzeit’-style perimeter block developments and open-plan housing estates.

The surrounding area offers excellent amenities for day-to-day needs. The nearby Mariendorfer Damm is home to numerous shops, cafés and restaurants. The adjacent Großbeerenstraße features, amongst other things, supermarkets and chemists. The shopping centre at Tempelhofer Hafen is also easily accessible.

Public transport links are also convenient: bus routes M76 and 282 run directly along the Ringstraße. The Alt-Mariendorf Underground station is just a few minutes’ walk away and provides a quick connection to Berlin’s Underground network.

For leisure and relaxation, the Volkspark Mariendorf is in the immediate vicinity. The well-maintained park offers, amongst other things, access to the Mariendorf outdoor swimming pool and is ideal for walks and sporting activities.

Objektnummer: 26343189 - 12105 Berlin

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHEGESETZ
Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel 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.

Objektnummer: 26343189 - 12105 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin
Tel.: +49 30 - 49 95 04 00
E-Mail: commercial.berlin@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com