

Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Spacious, bright 2-room apartment with potential and unobstructed views to the south.

Property ID: 25115034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## At a glance

Property ID	25115034
Living Space	ca. 74 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Needs renovation
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	20.03.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	218.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## The property





Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## The property



Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## The property





Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## The property





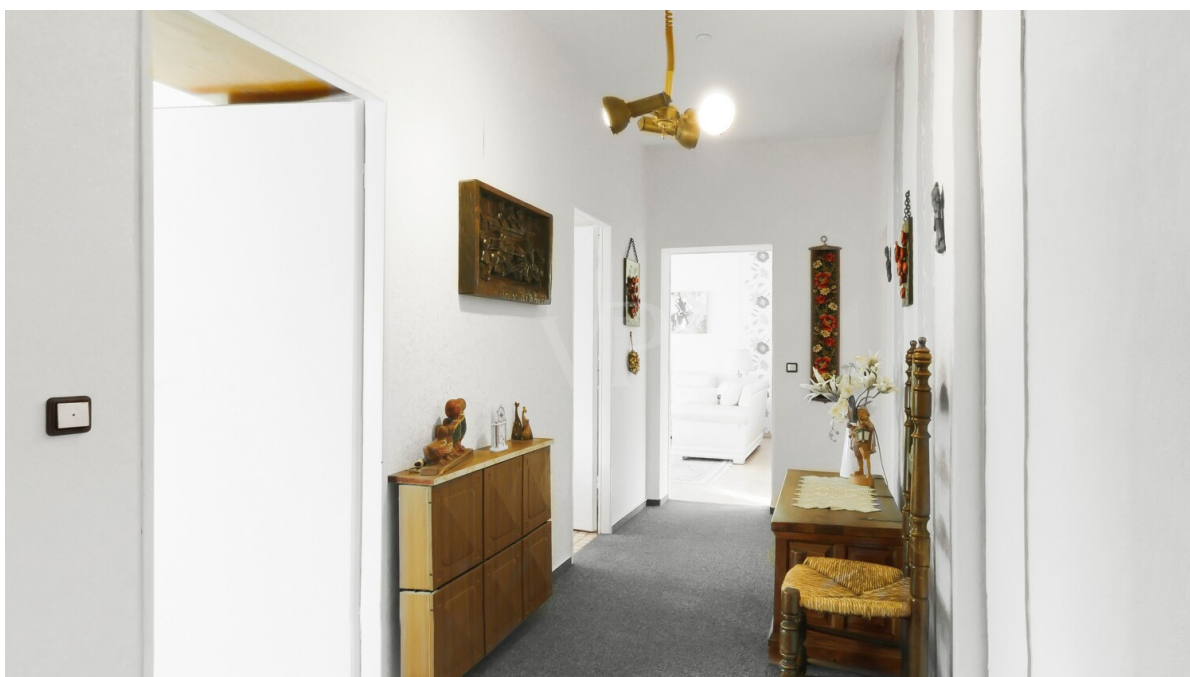
Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## The property



Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## The property



Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## A first impression

This approximately 74 m<sup>2</sup> apartment is located in a well-maintained multi-family building dating from 1973 and offers ideal conditions for owner-occupiers or DIY enthusiasts who wish to create their own individual living environment. The apartment is very bright and has an excellent layout. It offers creative freedom for personal design and adaptation to modern living requirements. The apartment comprises two spacious rooms, including a comfortable bedroom, a kitchen, a bathroom, and an inviting hallway. The living area is welcoming and bright thanks to the large windows, which provide ample natural light. The separate dining area adjacent to the kitchen further enhances the cozy atmosphere. The floor plan clearly separates the living and sleeping areas, ensuring privacy and a comfortable living environment. The bathroom is equipped with a shower and a sink and is in good condition. Modern renovations offer the opportunity to create a contemporary and comfortable atmosphere. The kitchen is separate and can be individually fitted out. Here, too, there is room to realize your own design preferences. The generously sized hallway offers ample space for a built-in wardrobe or additional storage. The apartment features a central heating system that ensures comfortable warmth throughout. The overall quality of the fixtures and fittings is typical for the building's age and provides a solid foundation for further modernization. The windows, which were replaced in a previous phase, offer good thermal insulation but could be further improved during renovations. An additional cellar room provides valuable storage space. Communal areas such as the laundry and drying room in the basement are available to all residents. The apartment is particularly suitable for singles or couples seeking a convenient and central location with opportunities for individual design. The property's location boasts excellent public transport connections. Shops, doctors, pharmacies, and various service providers are within easy walking distance. Green spaces and recreational facilities are also quickly accessible from the apartment, allowing for a balanced urban lifestyle. In summary, this sunny two-room apartment offers diverse potential for individual living ideas. See for yourself the possibilities on site and arrange a viewing appointment – we are happy to provide further information and arrange an appointment.



Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Details of amenities

- Einbauküche
- Balkon
- Fahrstuhl
- Keller
- Stellplatz

Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## All about the location

### 1. Makrolage

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Mariendorf im Bezirk Tempelhof/Schöneberg (PLZ-Bereich 12107) und ist damit in einer etablierten Wohnlage im Süden Berlins angesiedelt.

Der Standort bietet eine gute Anbindung an Berlin insgesamt – sowohl mit dem Auto über das Straßennetz als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, da Mariendorf über verschiedene Verbindungen in die Hauptstadt hinein verfügt.

### 2. Mikrolage & Umfeld

Das Wohnumfeld ist geprägt von Wohnbebauung und gemischten Nutzungen. Laut Adressverzeichnissen existieren sowohl private Wohnhäuser als auch Praxen und kleinere Unternehmen in der Straße.

In unmittelbarer Umgebung finden sich:

- Wohnhäuser mit typischer Berliner Miet- und Eigentumsstruktur im grünen Vorortcharakter von Mariendorf.
- Versorgungseinrichtungen und lokale Dienstleistungen
- Grünflächen und ruhige Wohnlagen sind charakteristisch für viele Straßen in Mariendorf; so entsteht ein angenehmes Wohnumfeld, das sowohl Ruhe als auch gute Infrastruktur bietet.

### 3. Verkehrsanbindung

- Öffentlicher Personennahverkehr: Laut Straßenverzeichnis wird die Wohnung im Bereich Mariendorf mit den Bus-Linien M76, M77, 179, 181, 277 erschlossen.
- Mit dem Auto ist die Erreichbarkeit von Hauptverkehrsachsen und darüber hinaus gegeben.
- Fußläufig oder per Fahrrad sind Versorgungseinrichtungen und Nahbereiche bequem erreichbar, was die Lage für Bewohner attraktiv macht.

### 4. Infrastruktur & Versorgung

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, kleinere Läden und Dienstleister sind im Umfeld vorhanden.
- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen: In der Straße oder nahegelegenen Gassen befinden sich Schulen, Kindertagesstätten bzw. Einrichtungen für Familien.
- Medizinische Versorgung ist durch Fach- und Allgemeinarztpraxen federführend

vorhanden (siehe oben).

- Naherholung und Grünflächen: Aufgrund des Wohnstandorts im südlichen Berlin finden sich in der Umgebung Grün- und Erholungsflächen, was den Wohnwert zusätzlich steigert.

#### 5. Umgebungseindruck & Potenzial

Die Lage überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit von Infrastruktur. Die Bebauung ist nicht übermäßig dicht wie in zentralen Innenstadtlagen, sondern bietet durch die ansprechende Umgebung ein klassisches Berliner Wohnviertel mit angenehmem Charakter. Für das Exposé kann hervorgehoben werden, dass hier eine langfristig stabile Wohnlage besteht – ideal für Eigentumsinteressenten oder hochwertige Mietinvestments.

#### 6. Fazit

Die IMMOBILIE, befindet sich in einer gefragten Wohnlage in Mariendorf mit guter Verkehrsanbindung, solider Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Die Umgebung eignet sich sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Single- oder Paarwohnungen, mit hohem Potenzial zur Wertstabilität.



Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 218.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Property ID: 25115034 - 12107 Berlin / Mariendorf – Marienfelde

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin  
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90  
E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)