

Berlin - Mariendorf

Altbauklassiker mit Dielen, Höhe und Zukunft!

Property ID: 26115016



PURCHASE PRICE: 229.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 63,2 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

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

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

At a glance

Property ID	26115016	Purchase Price	229.500 EUR
Living Space	ca. 63,2 m ²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	1	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1910		

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	77.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.02.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

The property



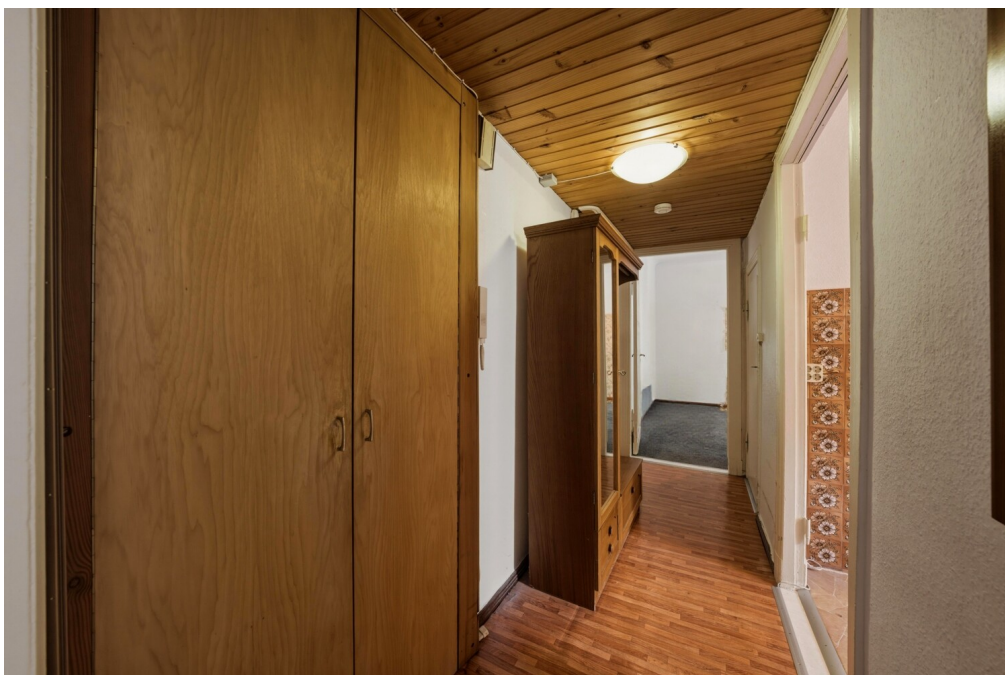
Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

The property



Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

The property



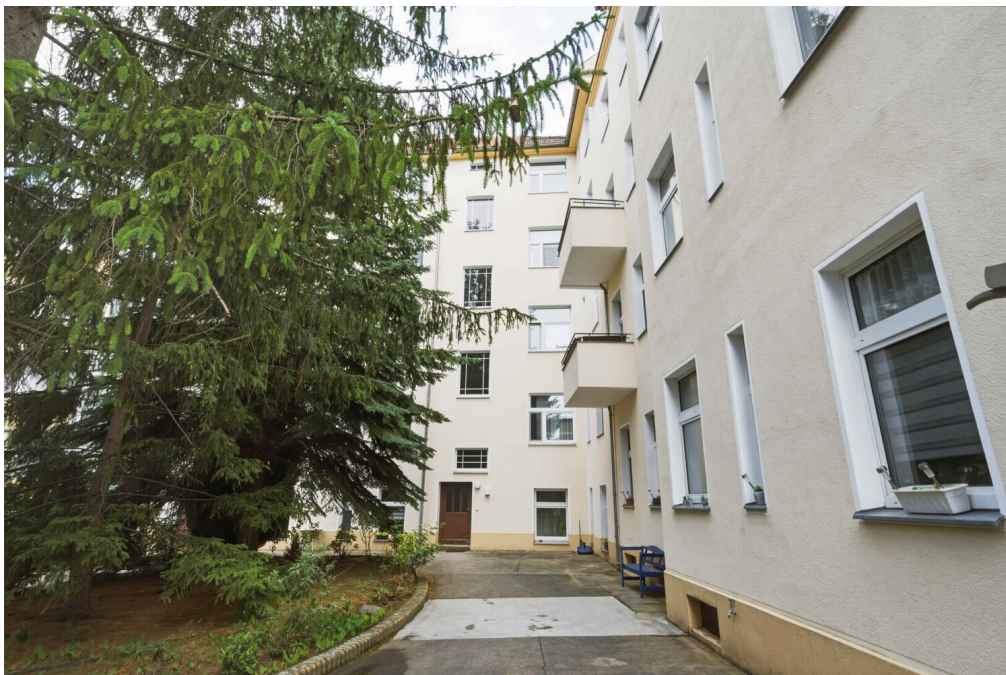
Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

The property



Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

The property



Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

The property



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

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

The property

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

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

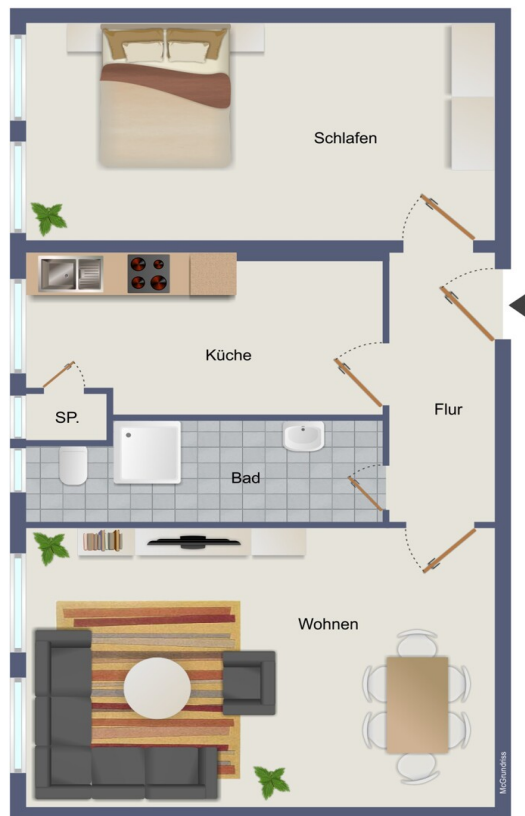
The property



www.von-poll.com

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

A first impression

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.

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Details of amenities

- **Badezimmer mit Dusche**
- **Gasetagenheizung**
- **Speisekammer**
- **Keller**

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

All about the location

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.

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Other information

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.

Property ID: 26115016 - 12105 Berlin - Mariendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com