

Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## Gastro mit Wohnung - Was ist Ihr Konzept ?

*Codice oggetto: 26115006-G*



**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 404 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26115006-G
Superficie netta	ca. 75 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.08.2026
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 150 m <sup>2</sup>
Modernizzazione / Riquilificazione	1984
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1984</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>22.02.2036</b>		
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>		

Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf**

## **Una prima impressione**

**Ursprünglich als kleine Trinkhalle mit Flachdach errichtet, später kam der Anbau zum Imbiss und 1982 der große Umbau mit Dachaufbau.**

**Im Ergeschoß finden Sie die Gaststätte mit Zapfanlage und Schanklizenz (Rauchen erlaubt), den Imbiss und einen eingewachsenen Biergarten mit stationären Grill.**

**Hier sind fast alle gastronomischen Konzepte ohne Vollküche umsetzbar. (Döner, kleine Pizzeria, Späti, etc)**

**Im Dachgeschoß und im Spitzboden wurde Wohnraum geschaffen für die derzeitigen Eigentümer. Auf 4 Zimmern verteilt sind 3 Schlafzimmer 2 Bäder und eine offene Küche mit einem kleinen Essplatz vorhanden.**

**Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf**

## **Dettagli dei servizi**

### **GASTRO**

**Schankraum mit rustikaler Moblierung**

**Küche mit elektrischen Geräten**

**Biergarten mit Tischen und Stühlen**

### **WOHNEN**

**Bad mit Whirpoolwanne**

**Küche mit EBK**

**Fußboden zum Teil in "Blue Pearl"**

**Dielen**

**Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

Im Einzugsgebiet der Gaststätte befinden sich große Kleingartenanlagen, eine Reihenhaussiedlung, Sportclubs (Judo und Tennis) und vieles mehr. Was es nicht gibt ist eine Möglichkeit sich zu treffen, ein Bier zu trinken oder auch ein Imbissangebot zu genießen.

Direkt vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle.

**Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 26115006-G - 12107 Berlin / Mariendorf - Mariendorf**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Noel Kanpara**

---

**Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin**

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

**E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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