Berlin – Mariendorf

# Ankommen und wohlfühlen – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Grünblick

*Objektnummer: 26115022_N*



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58.54 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf


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

Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26115022_N |
| Wohnfläche | ca. 58.54 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 230.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 17.05.2028 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 199.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1960 |

Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Die Immobilie

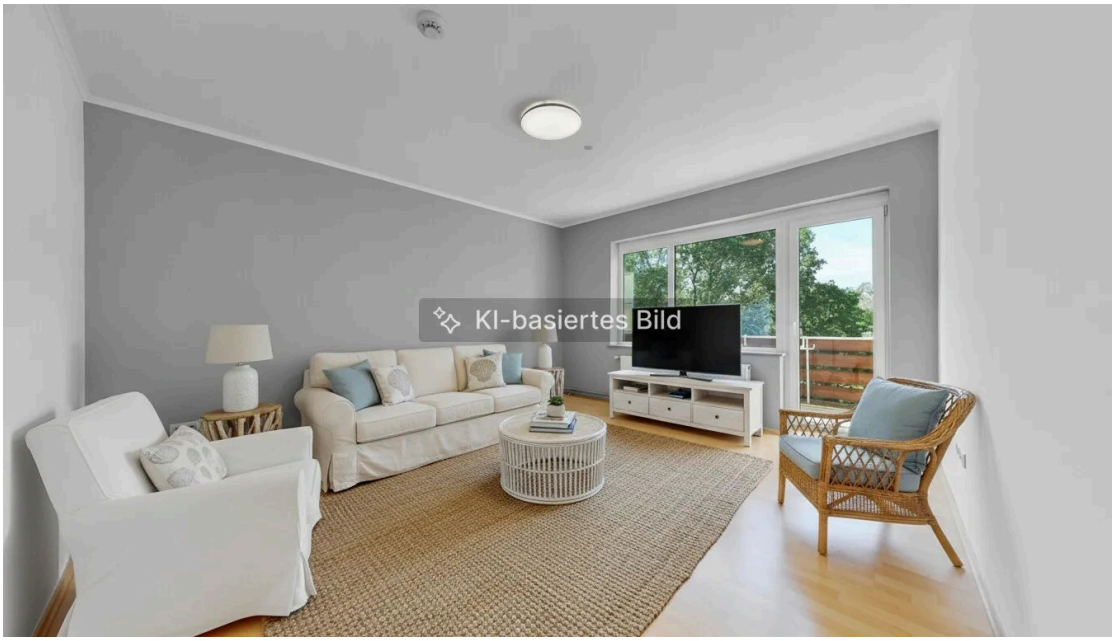




Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Die Immobilie

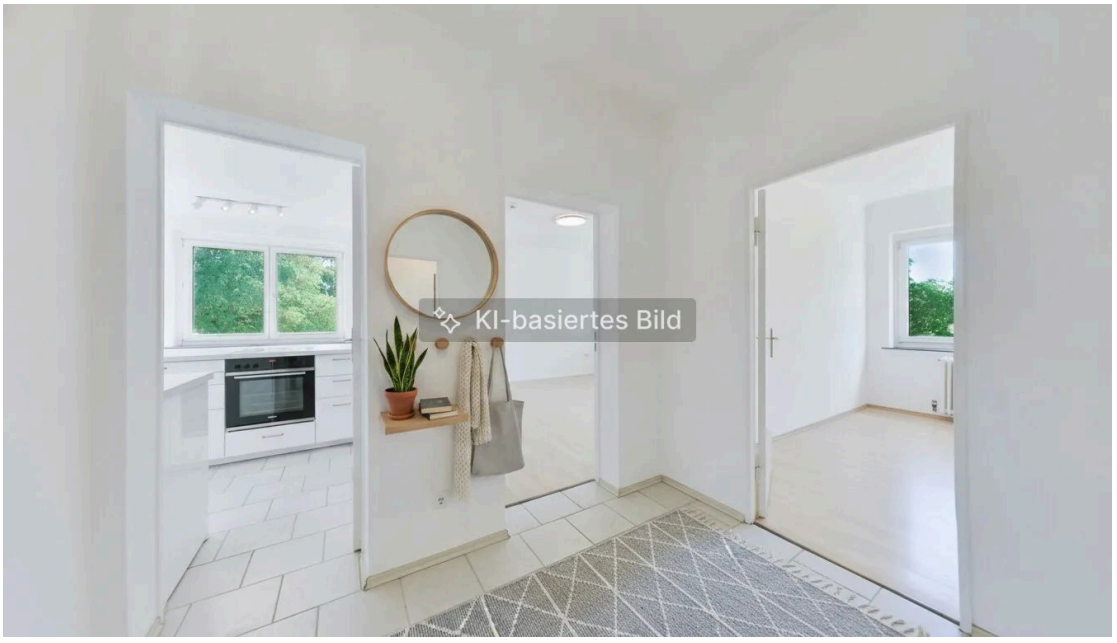




Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Die Immobilie

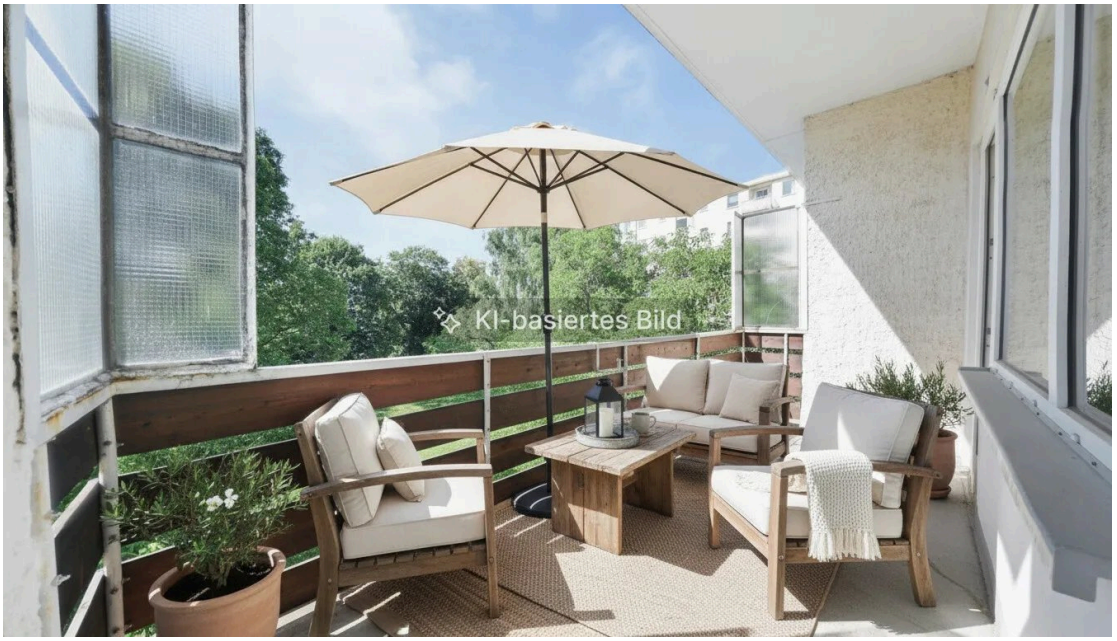




Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

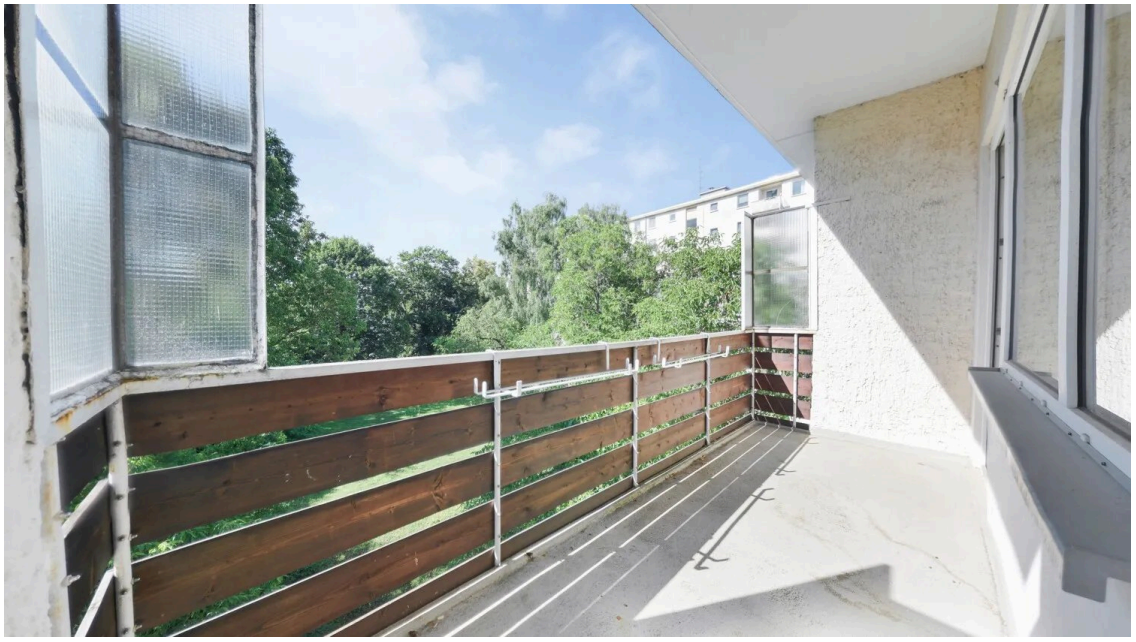
# Die Immobilie





Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Die Immobilie



BELLEVUE
Best Property Agents
2026

Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Ein erster Eindruck

Diese liebevoll frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1960 verbindet auf angenehme Weise Gemütlichkeit mit einem klaren, modernen Wohngefühl. Ein Zuhause, das nicht nur praktisch ist, sondern vor allem eines vermittelt: ankommen und wohlfühlen.

Schon beim Betreten entsteht ein freundlicher erster Eindruck. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung – offen gestaltet, hell und mit einem angenehmen Raumgefühl, das sofort einlädt, sich einzurichten und den Alltag hinter sich zu lassen. Die warm wirkenden Bodenbeläge unterstreichen die wohnliche Atmosphäre und schaffen eine harmonische Grundlage für individuelle Einrichtungsideen.

Ein echtes Highlight ist der Balkon in sonniger Südausrichtung. Dank dieser Lage genießen Sie hier viele Stunden Sonne und einen schönen Blick ins Grüne – ideal für entspannte Morgen mit Kaffee, ruhige Nachmittage oder laue Sommerabende. Dieser Außenbereich erweitert das Wohngefühl auf besonders angenehme Weise und wird schnell zu einem Lieblingsplatz.

Die beiden Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich ganz nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder gemütlicher Rückzugsort. Die klare Raumaufteilung sorgt dabei für eine angenehme Struktur und macht die Wohnung vielseitig nutzbar.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten, frisch modernisierten Zustand. Helle Räume, eine stimmige Gestaltung und die sorgfältige Renovierung sorgen dafür, dass man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt.

Ein weiterer praktischer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Parkplatz, der komfortables und stressfreies Ankommen im Alltag ermöglicht.

Auch die Lage überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Angebote für Freizeit und Erholung befinden sich in kurzer Entfernung. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein angenehmes, wohnliches Umfeld mit einer entspannten Nachbarschaft.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die kein „Objekt“, sondern ein Zuhause suchen – einen Ort mit Herz, Licht, Sonne und einem kleinen Stück Natur direkt vor der Tür.

Gerne laden wir Sie ein, sich selbst bei einer Besichtigung von diesem besonderen Wohngefühl zu überzeugen.

Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer gewachsenen und sehr gut angebundenen Wohnlage im Süden Berlins, die sich durch ein angenehmes Zusammenspiel aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnumfeld auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer entspannten Nachbarschaft.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und kleinere Restaurants befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag. Auch Apotheken und Arztpraxen sind schnell erreichbar, sodass eine gute medizinische Betreuung im direkten Umfeld gewährleistet ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Bus- und U-Bahn-Verbindungen in der Umgebung ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Der nächstgelegene Anschluss an das U-Bahn- und Busnetz ist gut erreichbar und bietet eine zuverlässige Verbindung in alle Richtungen. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer guten Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie die wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt.

Ergänzt wird die Lage durch zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Auszeiten im Freien einladen und einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag bieten.

Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26115022_N - 12105 Berlin – Mariendorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com