



TEMPELHOF-SCHÖNEBERG
12107 BERLIN

SANIERTE
3-ZIMMER-
WOHNUNG MIT
MODERNER EBK,
MIETGARAGE
UND BALKON IN
TOP WOHNLAGE
* SOFORT BEZUGSFREI

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN

Stadt: Berlin
Bezirk: Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil: Mariendorf
Adresse: genaue Adresse auf Anfrage
12107 Berlin

Kaufpreis: 359.000 EUR
Objektart: Etagenwohnung
Objektzustand: saniert
Baujahr: 1967
Etagen: 3
Lage der Einheit: 1. OG links
Zimmer: 3
Ausstattung: normal
Wohnfläche: ca. 77,17 qm



Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 77,17 qm befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1967 in Massivbauweise errichteten, dreigeschossigen Mehrfamilienhauses. Das Gebäude fügt sich harmonisch in das ca. 5.596 qm große Gemeinschaftsgrundstück ein, das mit seiner gepflegten, parkähnlichen Außenanlage sowie einer gemeinschaftlich nutzbaren, gemütlichen Gartenhütte einen idyllischen Rückzugsort inmitten der Stadt schafft.

Die Wohneinheit wurde umfassend saniert und überzeugt durch die durchdachte Raumaufteilung, eine moderne Ausstattung und bietet ein sofort bezugsfertiges und zeitgemäßes Wohnerlebnis. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer großzügigen, ca. 9,66 qm großen Diele empfangen, die als zentraler Zugang zu allen Räumlichkeiten dient. Das Herzstück bildet dabei das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit einer Größe von ca. 25,09 qm vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung inklusive eines großzügigen Wohn- und Essbereichs bietet. Von hier aus haben Sie zudem direkten Zugang zum ca. 4,84 qm großen Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert.

Die moderne Küche (ca. 7,03 qm) verfügt über elegante Ober- und Unterschränke mit weißer Front und einer dazu kontrastierenden, dunklen Arbeitsfläche. Zur Ausstattung der hochwertigen Einbauküche gehören ein 4-Zonen-Induktionskochfeld, ein hochgebauter Backofen, eine Mikrowelle, ein Geschirrspüler sowie ein Kühlschrank. Dank des Fensters ist für natürliches Licht und gute Belüftung beim Kochen gesorgt.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig modernisierte Tageslichtbad (ca. 4,81 qm). Ausgestattet mit stilvollen, großformatigen Fliesen, einer Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung und Regenduschkopf, einem eleganten Waschtisch mit Unterschrank und Aufsatzbecken sowie einem praktischen Handtuchheizkörper, genügt es höchsten Ansprüchen an Ästhetik und Komfort.

Die Wohnung verfügt darüber hinaus über zwei weitere, vielseitig nutzbare Zimmer. Das größere der beiden (ca. 14,71 qm) eignet sich dabei ideal als ruhiges Schlaf- oder Kinderzimmer. Der bereits integrierte Kleiderschrank kann auf Wunsch mit übernommen werden. Das dritte Zimmer (ca. 11,56 qm) lässt sich flexibel den individuellen Bedürfnissen entsprechend als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und hebt sich besonders durch den auch hier vorhandenen direkten Zugang zum Balkon hervor.

Ergänzt wird das durchdachte Raumangebot durch eine ca. 1,89 qm große Kammer direkt im Eingangsbereich, die zusätzlichen Vorrats- und Stauraum bereitstellt, ein eigenes, trockenes Kellerabteil sowie gemeinschaftlich genutzte Räume für Fahrräder, Wäsche und Trocknung. Ein komfortabler Garagenstellplatz mit automatischem Torzugang kann zudem kostengünstig angemietet werden. **Die Wohnung wird im Leerzustand übergeben.**







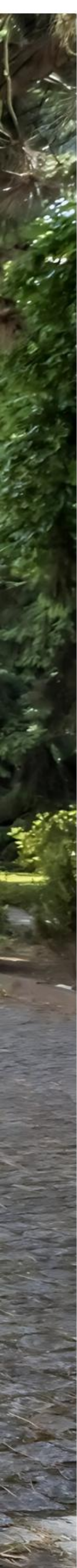
RÜCKANSICHT GEBÄUDE





+ Anspruch auf eigenen Garagenstellplatz mit automatischem Tor (30 EUR Miete pro Monat)





Stadt:	Berlin
Bezirk:	Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil:	Mariendorf
Adresse:	genaue Adresse auf Anfrage, 12107 Berlin
Kaufpreis:	359.000 EUR
Hausgeld:	461 EUR pro Monat, darin enthalten: • 66,12 EUR Instandhaltungsrücklage
Instandhaltungsrücklage:	175.638,74 EUR per 25.06.2025
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	saniert
Baujahr:	1967
Etagen:	3
Lage der Einheit:	1. OG links
Zimmer:	3
Ausstattung:	normal
Wohnfläche:	ca. 77,17 qm (gemäß Wohnflächenberechnung)
Grundstücksgröße:	5.596 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	3.968 / 100.000stel
Balkon:	vorhanden (ca. 4,84 qm)
Kellerabteil:	vorhanden (Sondernutzungsrecht)
Außenstellplatz:	Anspruch auf Garagenplatz zur Miete (30€ pro Monat)



Besonderheiten:

- + voll ausgestattete, moderne Einbauküche mit 4-Zonen-Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler & Kühlschrank
- + Balkon von Zimmer 1 & 3 zugänglich
- + maßgefertigte Türen aus Echtholz
- + Fußbodenheizung im Badezimmer
- + Halogen-Deckenspots (mit Ausnahme von Diele & Zimmer 3)
- + Jalousien in Zimmern 1 & 3
- + Fahrradraum, Wäscheraum, Trockenraum (gemeinschaftlich genutzt)

Fensterart:

Zweifachisolierverglasung

Bodenbeläge:

Laminat (Zimmer 1 & 3), PVC (Flur, Küche & Zimmer 2), Fliesen (Badezimmer)

Deckenhöhe:

zwischen ca. 2,46 m und ca. 2,53 m

Internetanschluss:

Glasfaser (bis zu 2 Gbit/s), Kabel (bis zu 1 GBit/s), VDSL 250

Mobilfunknetz:

4G/LTE, 5G

Heizung / WW-Aufbereitung:

Zentralheizung, Boiler

Energieträger:

Heizöl

Energieausweis:

Energieverbrauchsausweis (Endenergieverbrauch: 142,2 kWh / (m²a))

Energieeffizienzklasse:

E

Letzte Instandhaltungsmaßnahmen:

- + Erneuerung Wasserleitungen (ab Mai 2025)
- + vollständige Sanierung (u.a. maschinelle Trocknung, Verspachtelung, Grundierung & Malern der Wände, Erneuerung Böden & Fußleisten, Türen aus Echtholz auf Sondermaß)
- + Erneuerung Elektroinstallationen & Stromkasten

Käuferprovision:

3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *

Besichtigungstermin:

nach Vereinbarung

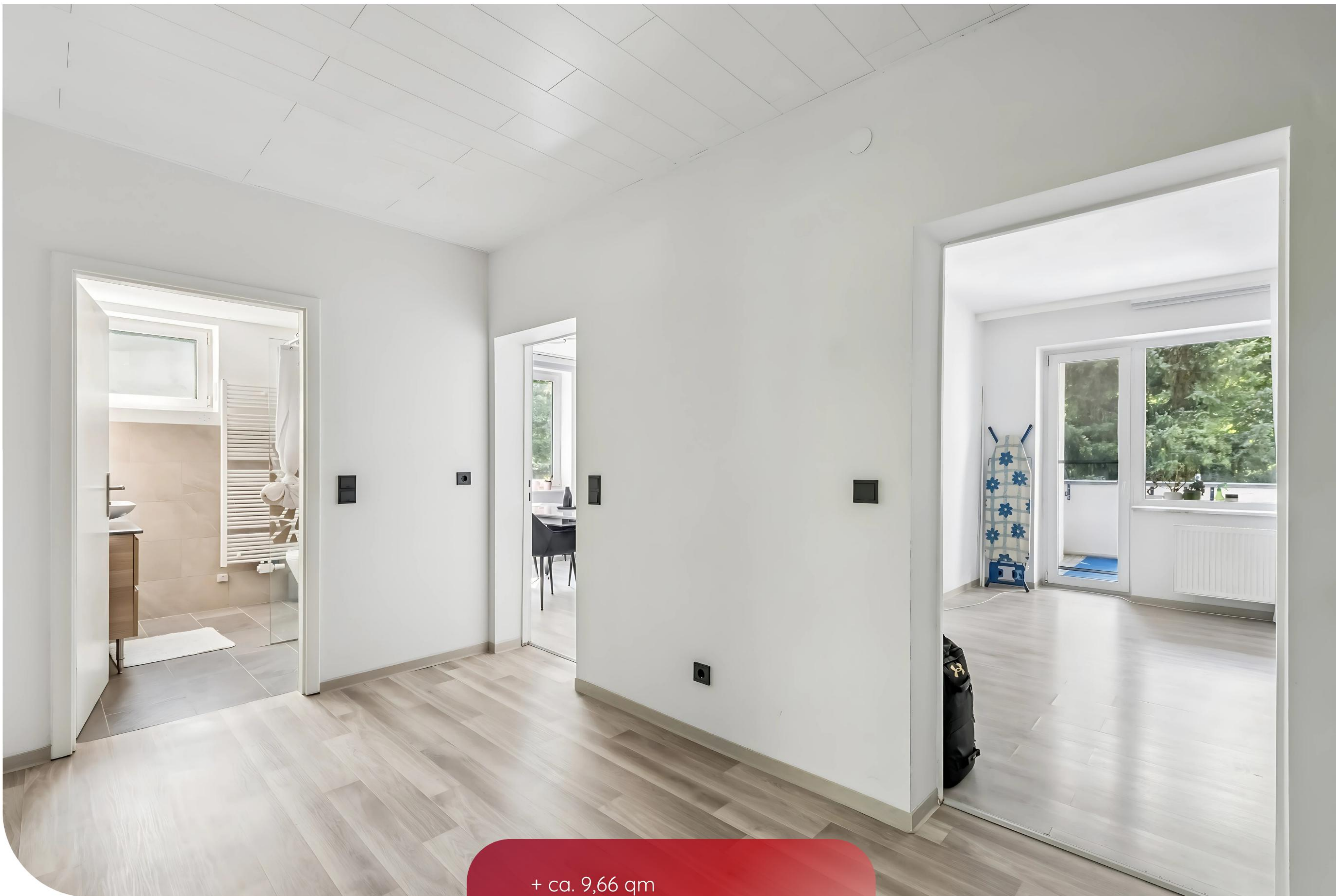
Verfügbarkeit:

ab sofort

* 3,57 % des vereinbarten Kaufpreises sind verdient und fällig bei notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.





+ ca. 9,66 qm
+ bequemer Zugang zu allen
Räumlichkeiten





+ ca. 25,09 qm





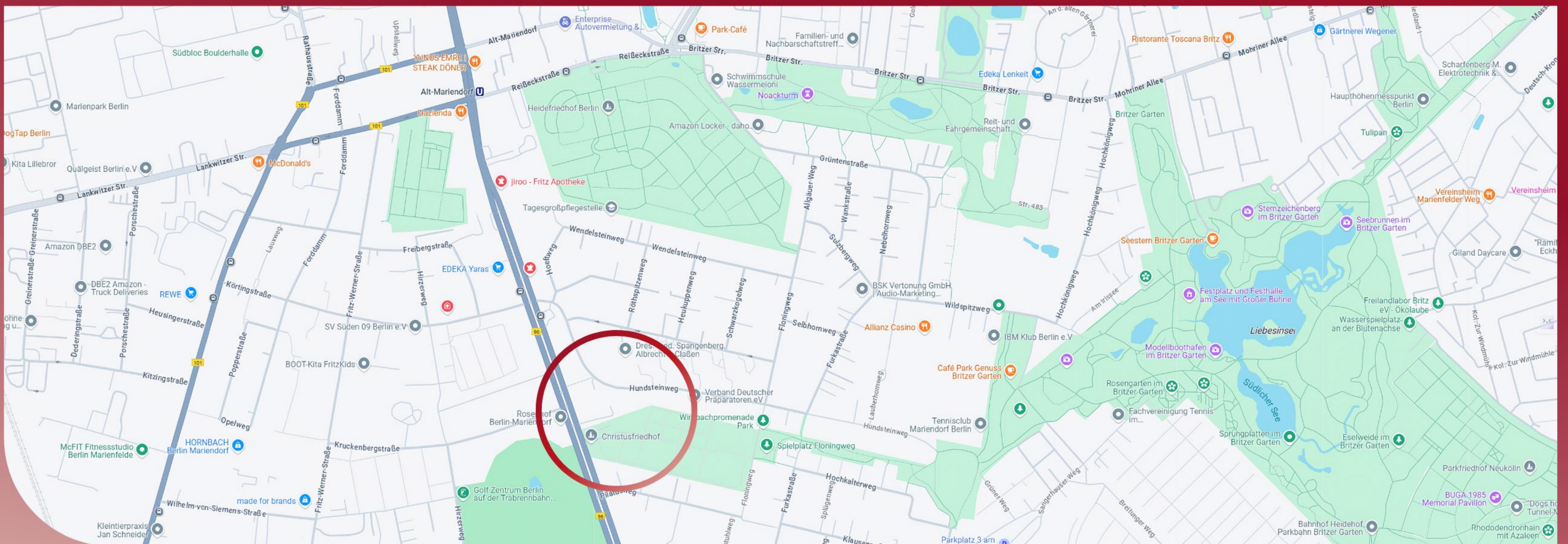


- + direkter Zugang zum Balkon (hinten rechts)
- + integrierte Deckenspots





Willkommen in Berlin-Mariendorf, einem Standort gelegen im südlichen Teil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, der die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer gewachsenen, urbanen Infrastruktur vereint. Das Nahversorgungsangebot deckt sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens umfassend ab. In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Supermärkte und Discounter, die eine breite Auswahl an Lebensmitteln und Produkten für den täglichen Bedarf bereithalten. Für größere Einkäufe oder spezielle Besorgungen ist das Shoppingcenter Tempelhofer Hafen mit seinen über 60 Fachgeschäften nur wenige Fahrminuten entfernt. Der nahegelegene Volkspark lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Naherholung ein. Dort befindet sich auch das beliebte Sommerbad Mariendorf, das an warmen Tagen Badespaß für die ganze Familie verspricht. Auch der weitläufige Britzer Garten, einer der schönsten Landschaftsparks Berlins, ist schnell erreichbar und bietet ganzjährig attraktive Möglichkeiten zur Entspannung und aktiven Freizeitgestaltung. Eine lückenlose Gesundheitsversorgung für alle Altersgruppen ist durch die Vielzahl von Ärztezentren und spezialisierten Facharztpraxen sowie mehrere Krankenhäuser in der näheren Umgebung gewährleistet. Familien profitieren zudem von einem breiten Angebot an Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen, die eine flexible und bedarfsgerechte Betreuung der jüngsten Familienmitglieder sowie eine umfassende schulische Ausbildung ermöglichen. Mehrere Bus-Haltestellen sowie die U-Bahn-Station Alt-Mariendorf und die S-Bahn-Station Marienfelde bieten schnelle Verbindungen in die angrenzenden Stadtteile Berlins. Für den Individualverkehr stehen die Bundesstraßen B96 und B101, die eine zügige Anbindung an das Berliner Stadtzentrum, den Berliner Ring (A10) sowie den Flughafen BER ermöglichen, zur Verfügung.



TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

+ Tankstelle & E-Charging Station	0,3 - 0,6 km
+ Apotheke, dm, Rossmann	0,4 - 1,5 km
+ Aldi, Edeka, Hornbach, Penny, Rewe	0,5 - 1,4 km
+ Shoppingcenter Tempelhofer Hafen (über 60 Fachgeschäfte, Gastronomie & Ärztezentrum)	2,9 km

KINDERBETREUUNG & BILDUNG

+ Kitas u.a. FritzKids, Klax Kindergarten Zauberstein, Pretty World 5, StarKids	1,0 - 1,3 km
+ Grundschulen u.a. Carl-Sonnenschein, Ikarus, Mascha-Kaleko, Rudolf-Hildebrand	0,8 - 2,3 km
+ Oberschulen u.a. Benjamin Franklin, Deutsch-Skandinavische Gemeinschaftsschule, Eckener Gymnasium, Luise-Henriette-Gymnasium	1,7 - 2,0 km
+ Schwimmschule Wassermeloni	1,3 km

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

+ Ärztezentren u.a. MACH160, MVZ ETGO, MVZ Mariendorf, SYMEDICUM, vital	0,6 - 2,2 km
+ Auguste Viktoria-Klinikum, Vivantes Klinikum Neukölln, Wenckebach-Klinikum	3,4 - 6,0 km

FREIZEIT & NAHERHOLUNG

+ Spielplätze u.a. Bauernhof Floningweg, Wimbachpromenade Park	0,5 km
+ Britzer Garten	1 km
+ Volkspark (größte zusammenhängende Grünfläche Mariendorfs mit Sommerbad)	1,7 km

VERKEHRSANBINDUNG

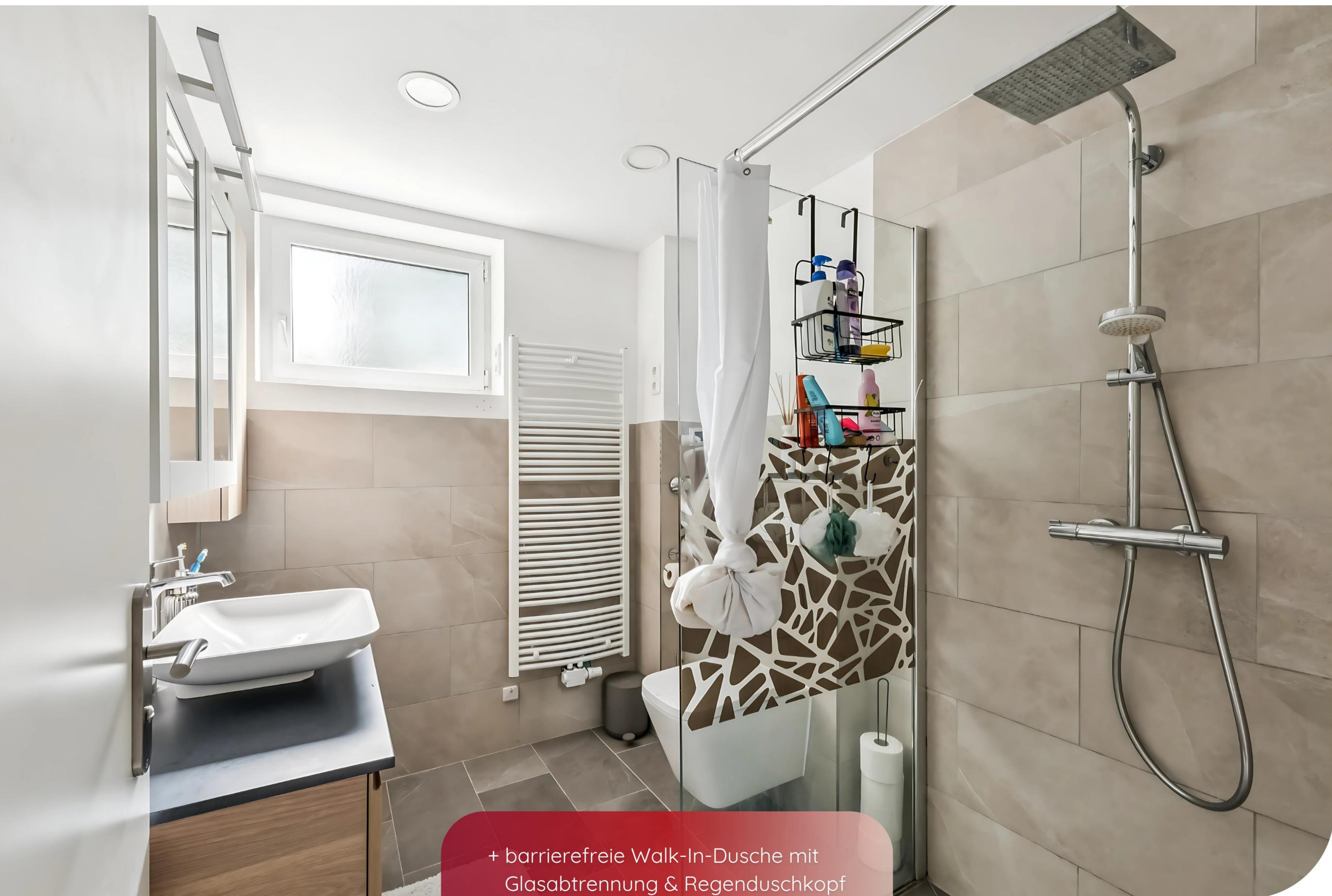
+ B96, B101	0,2 - 0,9 km
+ Bus-Haltestelle (179, M46)	0,2 km
+ U Alt-Mariendorf (U6)	0,9 km
+ S Marienfelde (S2)	2,2 km





+ ca. 4,81 qm





- + barrierefreie Walk-In-Dusche mit Glasabtrennung & Regenduschkopf
- + eleganter Waschtisch
- + integrierte Deckenspots





- + ca. 7,03 qm
- + moderne, voll ausgestattete
Einbauküche
- + integrierte Deckenspots







- + ca. 14,71 qm
- + integrierte Deckenspots
- + passgenauer Einbauschränk kann optional mit übernommen werden



+ ca. 11,56 qm
+ direkter Zugang zum Balkon



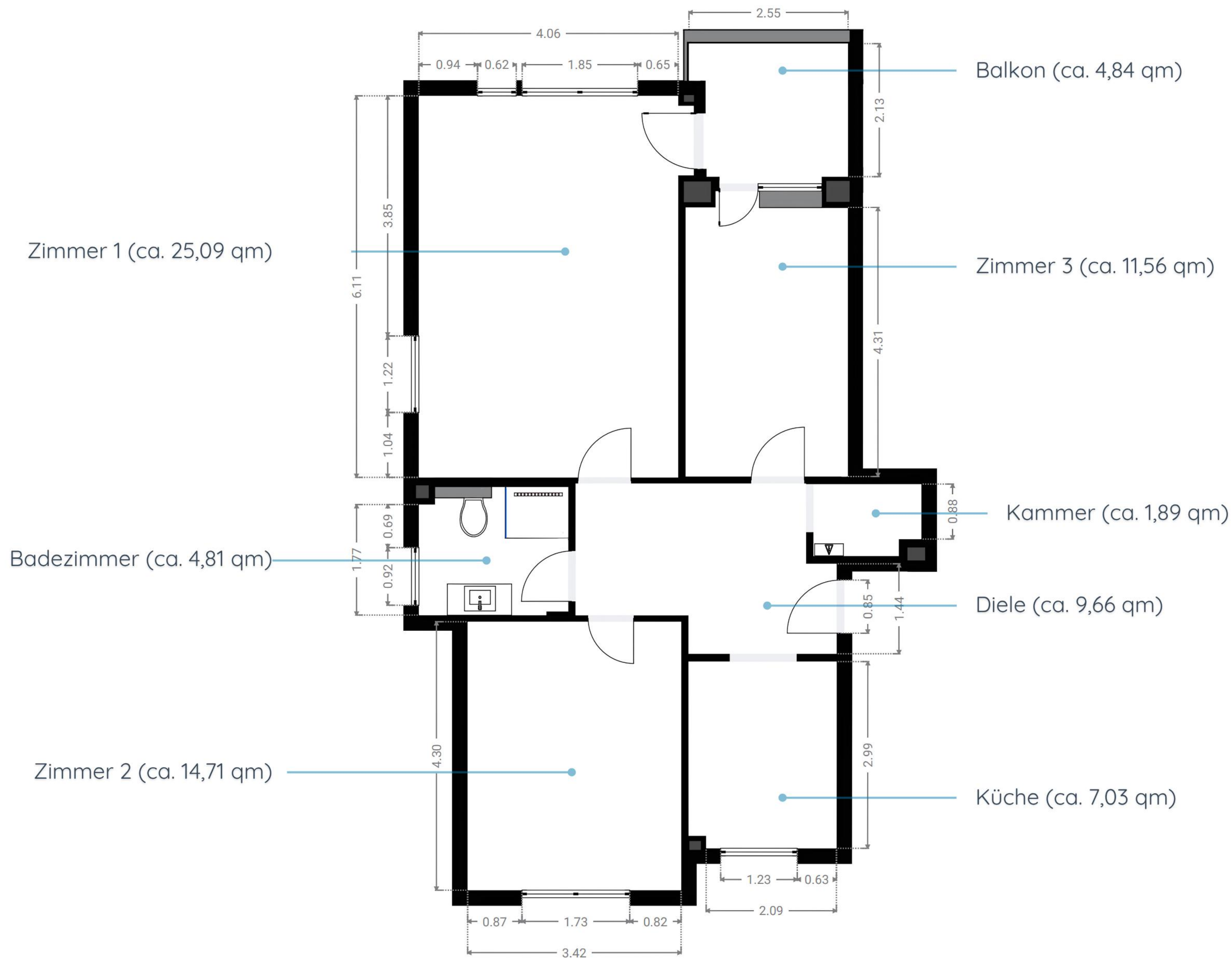




+ ca. 1,89 qm







IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN**
SPEZIALISTEN

Immobilienspezialisten GmbH | Tempelhofer Ufer 23 | 10963 Berlin
M +49 163 6845734 | immobilien@spezialisten.de | www.immobilien.spezialisten.de
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)