WunderAgent
0800 673 82 23
support@wunderagent.de









**269.000 €** Kaufpreis | **55,0 m²** Größe | **2** Zimmer | **1** Badezimmer

Object-ID: 4GGEEH

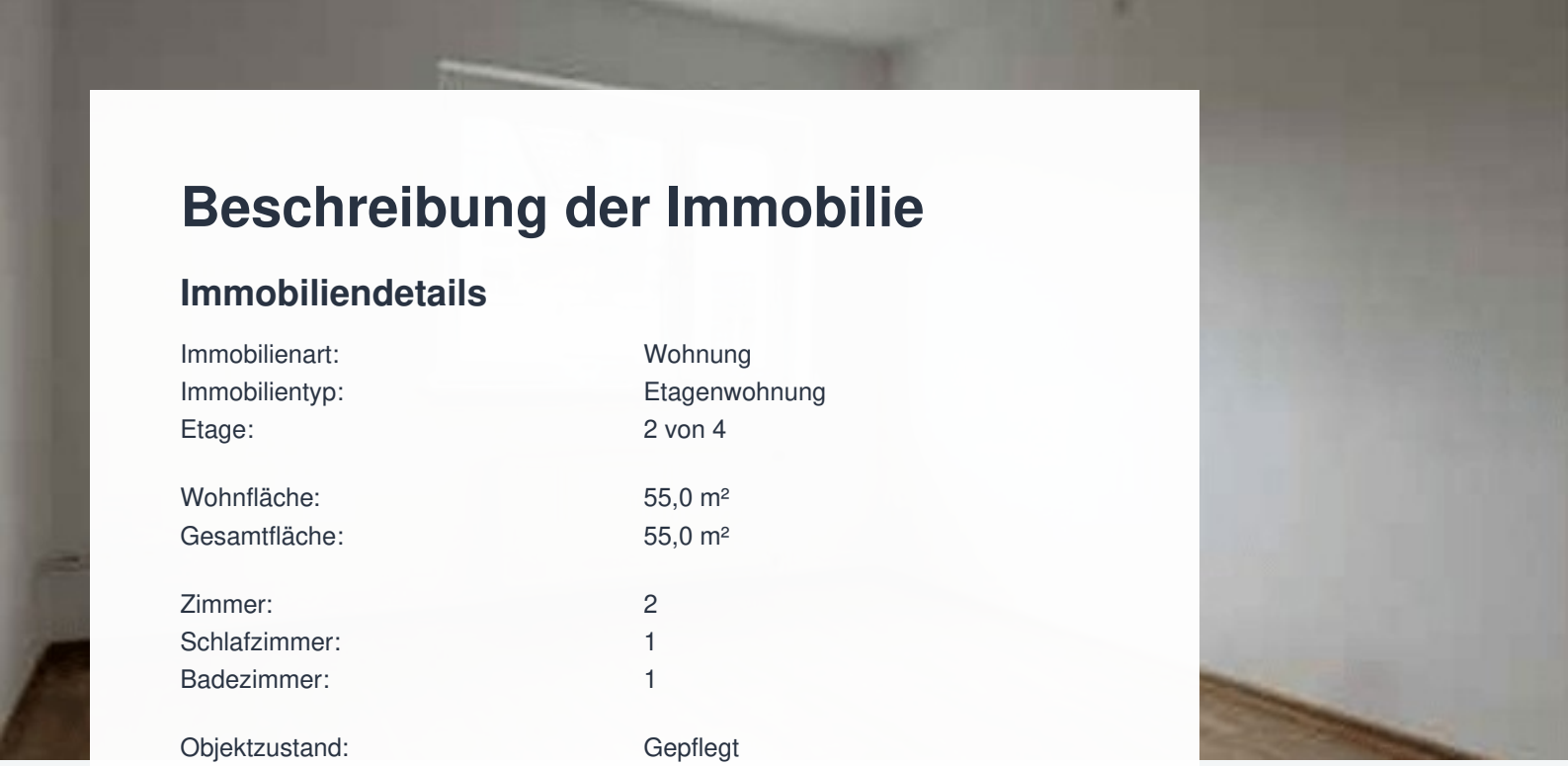
# Bezugsfreie 2-Zimmer: Erstbezug nach Badsanierung (2026) & Energieklasse B

12105 Berlin

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Serviced Living
- ✓ Objektzustand Gepflegt
- ✓ Keller
- ✓ Home Sweet Home

**WunderAgent - Mein Partner in Vermietung und Verkauf**

Weitere Immobilien finden Sie auf www.wunderagent.de



# Beschreibung der Immobilie

## Immobiliendetails

| | |
|---|---|
| Immobilienart: | Wohnung |
| Immobilientyp: | Etagenwohnung |
| Etage: | 2 von 4 |
| Wohnfläche: | 55,0 m² |
| Gesamtfläche: | 55,0 m² |
| Zimmer: | 2 |
| Schlafzimmer: | 1 |
| Badezimmer: | 1 |
| Objektzustand: | Gepflegt |
| Qualität der Ausstattung: | Normal |
| Baujahr: | 1930 |
| Letzte Renovierung: | 01.01.2026 |
| Eigenbedarfsmöglichkeit: | Sofort |


support@wunderagent.de 0800 673 82 23

## Details zum Energieausweis

| | |
|---|---|
| Datum der Erstellung: | ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014) |
| Typ: | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch: | 68,1 |
| Wesentlicher Energieträger: | Gas |
| Heizungsart: | Etagenheizung |
| Baujahr Heizung: | 2020 |


support@wunderagent.de 0800 673 82 23

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

| | | |
|---|---|---|
| **Sofort-Kaufpreis:** | **269.000,00 €** | **4.890,91 €/m²** |
| Kaufpreis: | 269.000,00 € | 4.890,91 €/m² |

| | |
|---|---|
| Käuferprovision: | 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt. |
| Information zur Provision: | Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an RE SMART Invest GmbH, Skalitzer Straße 34, 10999 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rückabgewickelt werden. |

## Vermietung

| | | |
|---|---|---|
| Marktmiete: | 880,00 € | (16,00 €/m²) |
| Wohnung: | Nicht vermietet | |


support@wunderagent.de 0800 673 82 23

# Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnstraße von Berlin-Mariendorf präsentiert sich diese helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines charmanten Altbaus aus dem Jahr 1930. Auf ca. 55 m² Wohnfläche verbindet dieses Zuhause klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Wichtig: Alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Objektunterlagen, Zahlen und Daten, etc.) erhalten Sie direkt nach Kontaktaufnahme mit uns in unserem Dokumenten Center des Inserates.

##########################################
##################

Die Wohnung ist leerstehend und sofort bezugsfrei. Die beiden separat zugänglichen Zimmer bieten optimale Voraussetzungen für Paare, Singles mit Homeoffice-Bedarf oder Kapitalanleger zur freien Neuvermietung. Ein hochwertiger Parkettboden sowie frisch glatt gespachtelte Wände schaffen ein einladendes und freundliches Ambiente.

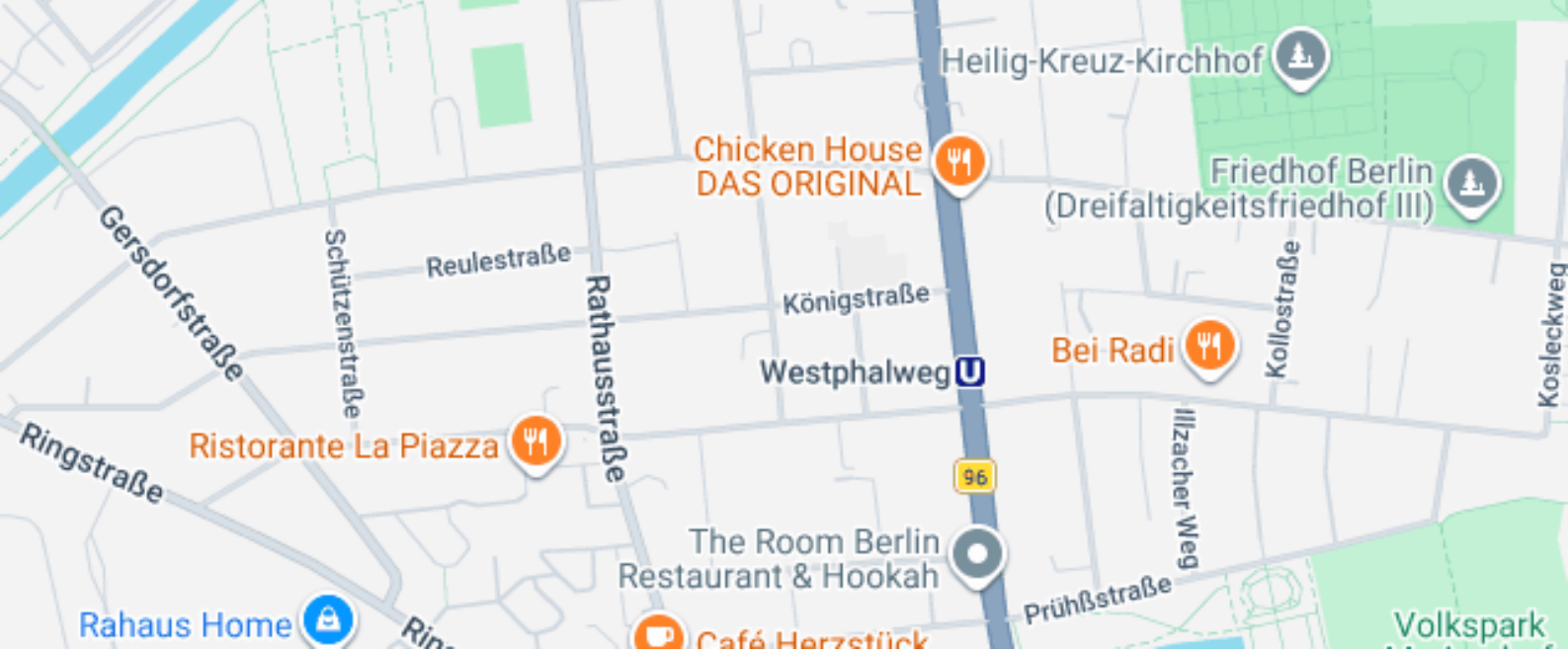
Das Herzstück bildet das im Jahr 2026 vollständig modernisierte Design-Duschbad mit bodengleicher Dusche und zeitgemäßer Gestaltung. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine eigene, 2020 erneuerte Gasetagenheizung.

Eine separate Küche mit Platz für eine Sitzgelegenheit, ein funktionaler Flur sowie ein geräumiger Kellerraum mit ca. 10 m² Nutzfläche runden das attraktive Raumangebot ab.

# Ausstattung

- Frisch saniertes Design-Duschbad (2026) mit modernen Fliesen und bodengleicher Dusche
- Eigene Gasetagenheizung (2020 komplett erneuert)
- Echtholz-Parkettboden in den Wohnräumen
- Glatt gespachtelte und weiß gestrichene Wandflächen
- Zwei separat begehbare Zimmer (keine Durchgangszimmer)
- Separate Küche mit Sitzmöglichkeit
- Eigener Kellerraum mit ca. 10 m² Nutzfläche
- Sehr gute Energieeffizienz: Endenergieverbrauch 68,1 kWh/(m²·a) (Klasse B)
- Solide WEG mit 252.100 € Rücklagenbestand (WE-Anteil: 2.486,71 €)


support@wunderagent.de 0800 673 82 23




# Lage

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen Machonstraße im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg (Ortsteil Mariendorf). Die Umgebung zeichnet sich durch gewachsene Wohnstrukturen, gepflegte Altbauten und ein angenehmes Wohnumfeld aus.

Infrastruktur & Anbindung:
- Öffentlicher Nahverkehr: Die U-Bahn-Station Westphalweg (U6) ist in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt.
- Freizeit & Erholung: Die Grünflächen und Uferwege entlang des Teltowkanals laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.
- Einkauf & Gastronomie: Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie der beliebte Tempelhofer Hafen mit vielfältigen Shopping- und Gastronomieangeboten am Wasser befinden sich in unmittelbarer Nähe.


support@wunderagent.de 0800 673 82 23

# Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

**********

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

**********

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

# Bilder



Musterwohnung



Wohnzimmer



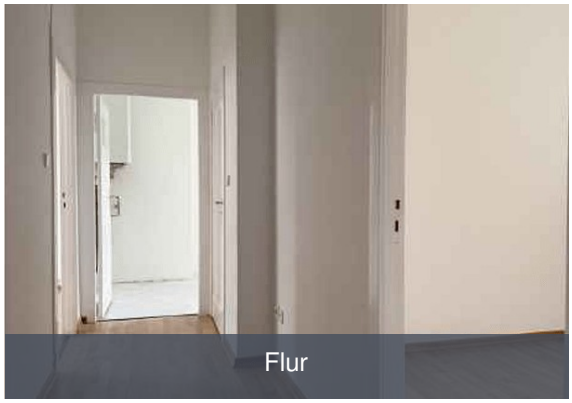
Schlafzimmer



Musterwohnung



Badezimmer



Flur



support@wunderagent.de 0800 673 82 23



Musterwohnung



Küche



Musterwohnung



support@wunderagent.de 0800 673 82 23

WunderAgent

## Wir beraten Sie gern.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:


✉ support@wunderagent.de

0800 673 82 23

www.wunderagent.de



### Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.