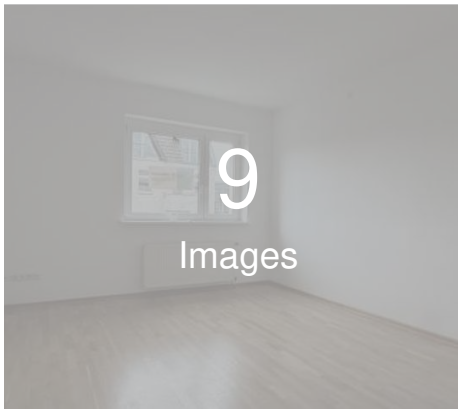
WunderAgent
0800 673 82 23
hello@wunderagent.com







€269,000	55.0 m²	2	1
Purchase price	Living size	Rooms	Bathrooms

Object-ID: 4GGEEH

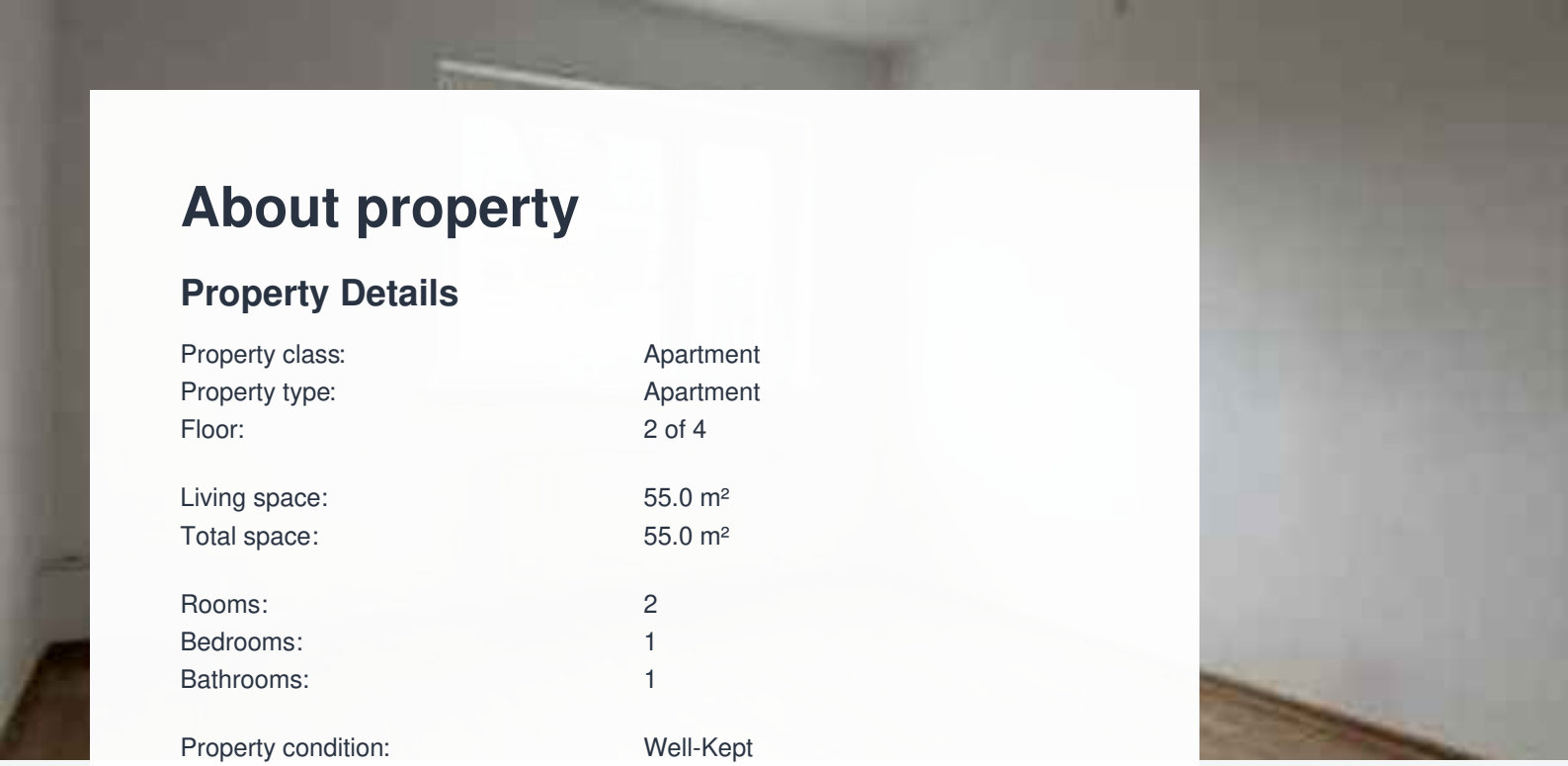
Bezugsfreie 2-Zimmer: Erstbezug nach Badsanierung (2026) & Energieklasse B

12105 Berlin

- ✓ Apartment for Sale
- ✓ Quality of fittings Normal
- ✓ Serviced Living
- ✓ Property condition Well-Kept
- ✓ Cellar
- ✓ Home Sweet Home

WunderAgent - My partner for rental and sale

Other properties, see www.wunderagent.de



About property

Property Details

Property class:	Apartment
Property type:	Apartment
Floor:	2 of 4
Living space:	55.0 m²
Total space:	55.0 m²
Rooms:	2
Bedrooms:	1
Bathrooms:	1
Property condition:	Well-Kept
Quality of fittings:	Normal
Building year:	1930
Last renovation:	01.01.2026
Own usage possibility:	Immediate

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

Energy Certificate Details

Date of creation:	from 2014-05-01 (EnEV 2014)
Type:	Consumption certificate
Final energy consumption:	68.1
Substantial energy:	Gas
Heating type:	Self-contained central heating
Year of heating construction:	2020

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

About property

Costs

Direct purchase price:	**€269,000.00**	**4,890.91 €/m²**
Purchase price:	€269,000.00	4,890.91 €/m²
Buyer commission:	3.57% of the purchase price incl. VAT	
Commission note:	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.	

Rental

Market rent:	€880.00	(16.00 €/m²)
Apartment:	Not rented out	

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

Property description

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.

Equipment

- 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 €)

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23



Area

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.

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

Miscellaneous

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

****

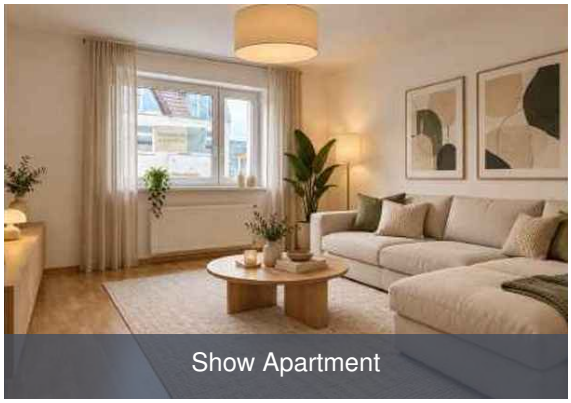
WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

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.

Images



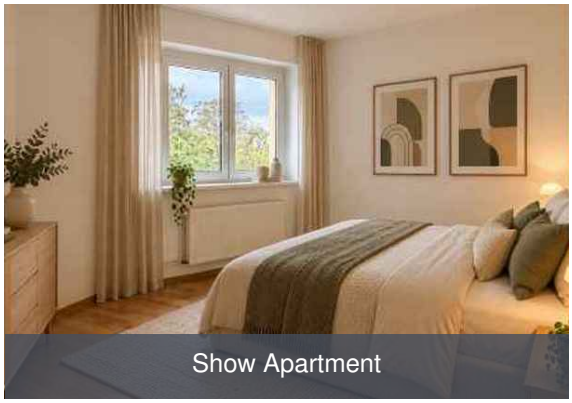
Show Apartment



Living room



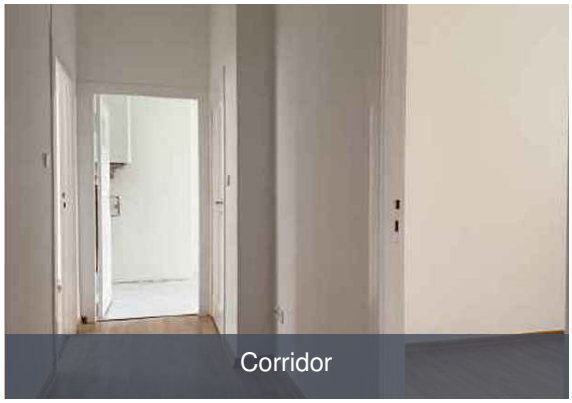
Bedroom



Show Apartment

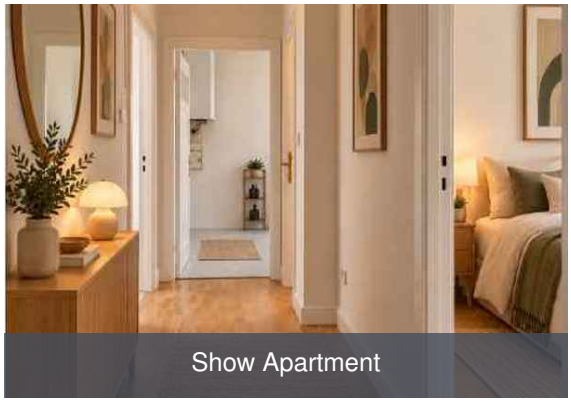


Bathroom

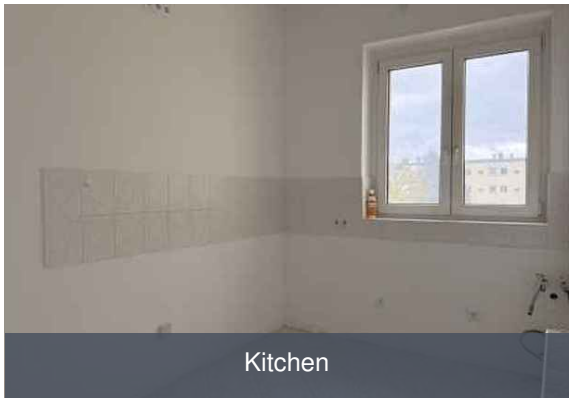


Corridor

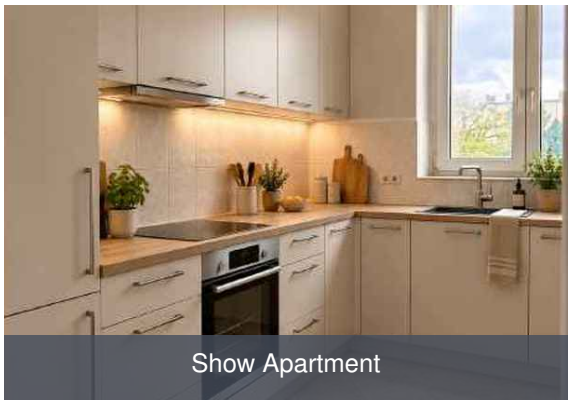
hello@wunderagent.com 0800 673 82 23



Show Apartment



Kitchen



Show Apartment

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

WunderAgent

We are happy to advise you.

We look forward to your call or email:

hello@wunderagent.com

0800 673 82 23

www.wunderagent.com

Disclaimer

This exposé was made according to the principal, and only serves in advance of a visit. All details of equipment and details were by seller / landlord made. Wunder Agent is not responsible for the accuracy of the statements made - this is especially true for the correct determination of the living space. In the Inspection of the property by miracles Agent resetting all information for plausibility checked. If in doubt, we recommend you before the conclusion of any sales or lease a detailed determination of the designated floor space. We are happy to advise you in person Talk. This exposé is not part of a sale or lease - fulfilled it only preliminary information purposes in advance of a visit. Promised features (For example, correct living space) should the purchase or lease directly with the seller / landlord be regulated by contract. Even this does Wunder Agent no liability.