## 12109 Berlin-Mariendorf

# Elf Wohnungen. Eine Adresse. Ruhiges Investment.




Kaufpreis
**1.995.000 €**

Wohnfläche
**849,6 m²**

Zimmer
**29**

**Ihr Ansprechpartner**

Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Marc Hofmann
03056555550
info@bvbi.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 106,74 m² |
| Wohnfläche | 849,6 m² |
| Zimmer | 29 |
| Gesamtfläche | 956,34 m² |
| Balkone / Terrassen | 6 |
| Terrassen | 5 |
| Badezimmer | 11 |
| Stellplätze | 4 |
| Grundstücksfläche | 1.007 m² |
| vermietbare Fläche | 956.34 |
| Wohneinheiten | 11 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| X-fache | 18.49 |
| Hausgeld | 3.551,75 € |
| Kaufpreis | 1.995.000 € |
| Kaufpreis / qm | 2.348,16 € |
| Nettorendite ist | 5.41 |
| Mieteinnahmen ist | 107.920,32 € |
| Nettorendite soll | 5.41 |
| Mieteinnahmen soll | 107.920,32 € |
| provisionspflichtig | ja |
| Provision mit mit MwSt. | true |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1992 |
| Zustand | gepflegt |
| Verkaufstatus | offen |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Baujahr (Haus) | 1992 |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 2028-01-09 |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_SCHWER |
| Energieverbrauchkennwert | 123.00 |

### Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Befeuerung | Gas |
| Abstellraum | ja |
| Fahrradraum | ja |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| unterkellert | JA |
| Gartennutzung | ja |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDARD |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Westen |

### Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Mariendorf im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Mariendorf liegt im Süden des Bezirks und ist geprägt von ruhigen Wohnvierteln. Zugleich treffen hier gewachsene historische Strukturen und moderne Wohnnutzung aufeinander.

Online-ID: EYMNETNS

Objekt-Nr.: 5983

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Mikrolage ist durch eine überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte, ruhige Anliegerstraße gekennzeichnet. In der fußläufigen Umgebung befinden sich Angebote des täglichen Bedarfs, Apotheken, ärztliche Versorgung sowie Kita- und Schulangebote.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Busverbindungen sowie über die U-Bahn-Stationen Westphalweg und Alt-Mariendorf. Beide Stationen liegen an der Linie U6. Der U-Bahnhof Alt-Mariendorf ist darüber hinaus ein wichtiger Busknoten mit mehreren Linien, darunter X71, X76, M76, M77, 179, 181 und 277.

Für Kapitalanleger ist die Lage besonders durch die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, gewachsener Nachbarschaft, guter Nahversorgung und solider ÖPNV-Anbindung interessant. Gemäß Berliner Mietspiegel 2026 ist die Anliegerstraße der Wohnlage „mittel“ zugeordnet und fügt sich damit in ein etabliertes wohnwirtschaftliches Marktumfeld ein.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Unaufgeteiltes Mehrfamilienhaus als klassisches Bestandsinvestment
- Baujahr ca. 1992
- Ruhige, wohnwirtschaftlich geprägte Lage in Berlin-Mariendorf
- 11 Wohneinheiten mit kleinteiliger, gut diversifizierter Struktur
- Bewährter Wohnungsmix aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Ausgebautes Dachgeschoss und voll unterkellertes Gebäude
- Rückwärtige Balkone und Terrassen
- Vier Stellplätze auf dem Grundstück

Investitionshistorie / Modernisierungen

Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Hervorzuheben sind insbesondere folgende Maßnahmen:

2017: Erneuerung des Heizkessels der zentralen Heizungsanlage
2018: Durchführung von Isolierarbeiten / Erneuerung der Wärmedämmung an der straßenseitigen Fassade sowie an den Gebäudeseiten
2019: Erneuerung des Treppenhausanstrichs
2020: Einbau neuer Rauchwarnmelder sowie Erneuerung bzw. Neugestaltung von Zaunanlagen und Sichtschutzbereichen
2021: Überarbeitung gemeinschaftlicher Bereiche, unter anderem Treppenhaus, Kellerdurchgang und Dachklempnerarbeiten
2022: Erneuerung der Rollläden im EG und teilweise Erneuerung von Heizkörpern
2023: Erneuerung des Einfahrtstores sowie teilweise Erneuerung von Regenfallrohren und Schließzylindern
2024: Teilsanierung Dachklempnerarbeiten

## sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Berliner Volksbank Immobilien - Ihr Partner beim Immobilienkauf und -verkauf

Gerne stellen wir Ihnen ein ausführliches Exposé inkl. genauer Anschrift dieser Immobilie zur Verfügung. Bitte nutzen Sie hierfür das Kontaktfeld auf dieser Seite. Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und E-Mail-Adresse) werden ausschließlich für den Versand von Immobilienangeboten gespeichert.

Auf Grund von gesetzlichen Vorgaben sind telefonische Auskünfte zur genauen Immobilien-Anschrift nicht möglich; Besichtigungstermine können daher erst nach Exposé-Download abstimmt werden.

Einen Überblick unserer Angebote finden Sie auf unserer Website: www.bvbi.de

Als Tochterunternehmen einer genossenschaftlichen Universalbank sind wir mit ganzheitlicher Beratung vertraut. So erhalten Sie alle Dienste rund um Ihre Traumimmobilie aus einer Hand – von den Finanzierungslösungen der Berliner Volksbank bis zu den Dienstleistern starker und renommierter Partner wie der R+V Versicherung und der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

## Objekt-Titel

Elf Wohnungen. Eine Adresse. Ruhiges Investment.

## Impressionen

