

Exposé

Wohnung in Berlin

2 Wohnungen



Objekt-Nr. **OM-445983**

Wohnung

Verkauf: **579.000 €**

12107 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1918	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	7,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	183,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	520 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zwei übereinanderliegende Wohnungen in Berlin Alt-Mariendorf

12107 Berlin

Kaufpreis gesamt: 589.000 €

Hausgeld gesamt: 520 € / Monat

1. Einzigartige Wohn- und Investmentchance

In einer der gefragtesten Wohnlagen des Berliner Südens stehen zwei übereinanderliegende Wohnungen im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 21 Wohneinheiten zum Verkauf. Die Kombination aus modernisierter 3.-OG-Wohnung und vermieteter Dachgeschosswohnung bietet außergewöhnliche Flexibilität – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung, Vermietung oder eine spätere Zusammenlegung zu einer Maisonette.

12107 Berlin Alt-Mariendorf

Die Immobilie hat eine hervorragende Anbindung und gewachsener Infrastruktur.

2. Das Gebäude

Das Mehrfamilienhaus ist in einem sehr gepflegten Zustand und wurde regelmäßig modernisiert.

- Dach kernsaniert (2006)
- Fassade, Treppenhaus und Elektrik erneuert (2012)
- Gaszentralheizung
- Kleiner Innenhof
- Kein Fahrstuhl
- 21 Wohneinheiten, überwiegend Eigentümerbewohnt

Ausstattung

Die Wohnungen im Detail

Wohnung im 3. Obergeschoss – 3,5 Zimmer, ca. 98 m²

Eine großzügige, helle Wohnung mit modernisiertem Innenleben und klassischer Raumaufteilung.

Ausstattung:

- Badezimmer kernsaniert 2023 (moderne Dusche, hochwertige Fliesen)
- Küche saniert 2021 (hochwertige Einbaugeräte)
- Geflieste Bereiche: Küche, Bad, Flur
- Balkon
- 1 Kellerraum
- Großes Hochbett im halben Zimmer
- Sehr gepflegter Gesamtzustand

Dachgeschosswohnung 3 Zimmer, ca. 83 qm, liegt direkt über der 3.-OG-Einheit.

Ausstattung:

- Terrasse mit schönem Ausblick
- Charaktervolle Dachschrägen
- Aktuell vermietet
- Mieterträge auf Anfrage

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

ÖPNV:

- U-Bahnhof Alt-Mariendorf (U6): ca. 350 m
- Bushaltestelle Friedenstrasse: ca. 100 m

Einkaufsmöglichkeiten:

- Lidl: ca 250 m
- REWE: ca. 600 m
- Bäckerei/Café: ca. 100 m

Gastronomie:

- Mexikanisches Restaurant: ca. 350 m
- Griechisches Restaurant: ca. 400 m
- Spanisches Restaurant: ca 400 m
- Asiatische Küche: ca. 50 m
- Eiscafé: ca. 350 m

Bildung & Betreuung:

- Grundschule Friedenstrasse: ca. 150 m
- Kita Mariendorf: ca. 400 m
- Eckener-Gymnasium: ca. 1,2 km

Freizeit & Grünflächen:

- Volkspark Mariendorf: ca. 900 m
- Britzer Garten: ca. 2,5 km
- Sportanlagen & Tennisplätze: ca. 1 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	92,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Ess - Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Halbes Zimmer mit Hochbett



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

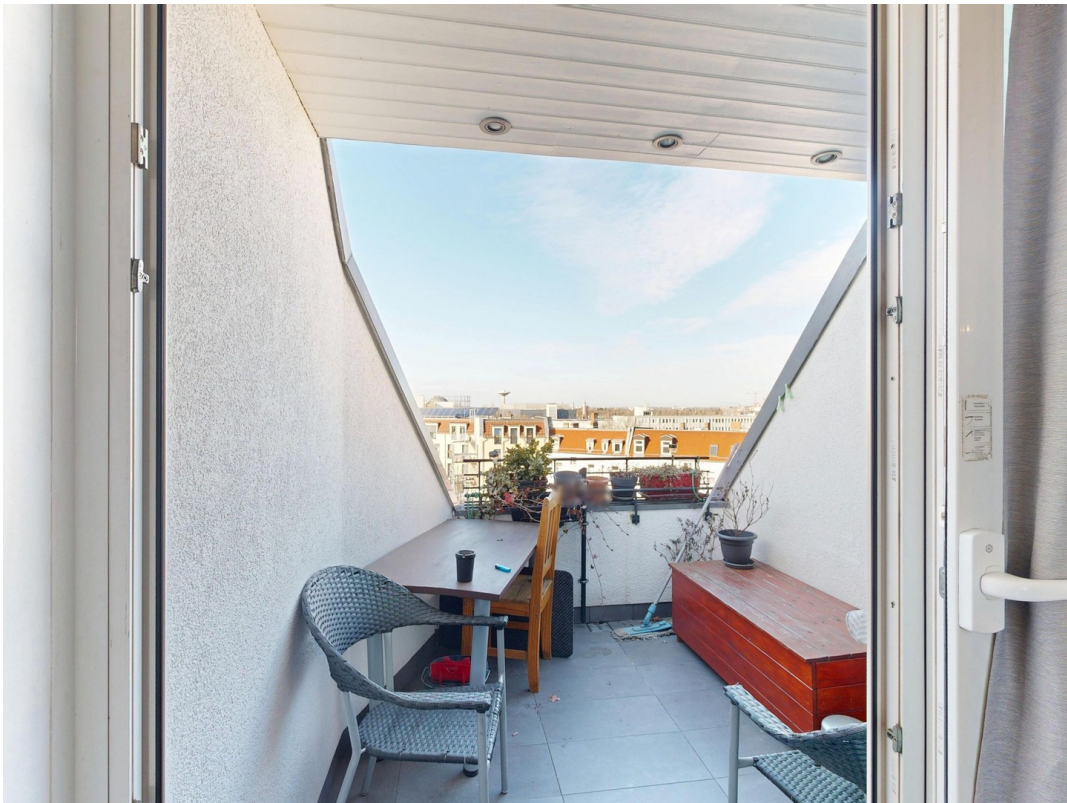


Küche

Exposé - Galerie



Diele



Terrasse Dach

Exposé - Galerie



Küche Dach



Bad Dach

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Dach



Essbereich Dach

Exposé - Galerie



Abstellraum Dach



Kinderzimmer Dach

Exposé - Galerie

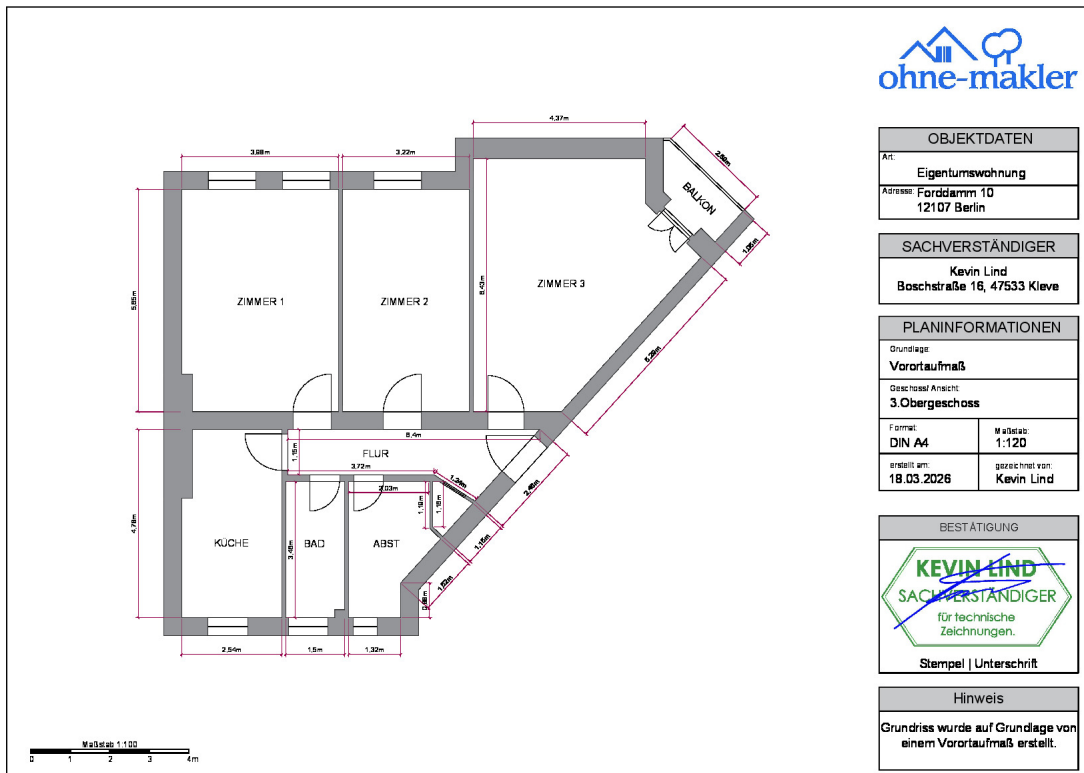


Abstellraum 2 Dach



Diele Dach

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



FLÄCHENBERECHNUNG NACH

Wohnflächenverordnung

DIN277

www.ohne-makler.net

OM PropTech GmbH
Geschäftsführer Hendrik Richter
Humboldtstraße 25 A in 21509 Glinde
Tel.: 040 607 791 026
service@ohne-makler.net

Glinde, 18.3.2026

Berechnung: Nr. S01709|2026|Grundlage: Vor-Ort-Aufmaß

Eigentumswohnung (ETW) | Forddamm 10 in 12107 Berlin, 4.Obergeschoss

Ermittelte Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV): **83,05 m²**

Ermittelte Netto-Raumfläche (NRF) nach DIN 277*: **1,26 m²**

NRF setzt sich zusammen aus (m ²):	Nutzungsfläche (NUF)		Technikfläche (TF)			Verkehrsfläche (VF)	
	Aufenthalt	Büro	Lager	Unterricht	Heilen	Sonstiges	
zusammen aus (m ²):	0	0	1,26	0	0	0	

Vermesserdaten**:

mkm International GmbH, Kevin Lind
Boschstraße 16 in 47533 Kleve



Sachverständiger:

mkm International GmbH, Markus Schlegel
Boschstraße 16 in 47533 Kleve



Echtheitszertifikat***: r-11582|B

Echtheitszertifikat***: r-11582|B

* ohne Wohnfläche. ** Vor-Ort oder aus einem digitalem 3D-Zwilling der Immobilie. *** Das Echtheitszertifikat berechnet sich aus Daten des Dokuments. | Auftragsgemäß wurden keine Baunterlagen oder -genehmigungen geprüft. Die Flächenberechnung erfolgte auf Grundlage der Inaugenscheinnahme und sachverständigen Beurteilung unter Berücksichtigung der gültigen Landesbauordnung, Wohnflächenverordnung und der DIN 277.

Exposé - Grundrisse



Flächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

Berechnung: Nr. S01709 | 2026 | Grundlage: Vor-Ort-Aufmaß; Eigentumswohnung (ETW) |
 Forddamm 10 in 12107 Berlin, 4. Obergeschoss; Echtheitszertifikat***: r-11582 | B

Nr.	Einheit		Fläche (m²)			
	Raum	Berechnung Anrechnung	Wohn-	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
1.	ETW 4.OG		83,05	1,26		
1.1.	Flur		7,93			
	(w)	$2,3m * 3,7m = 8,51m^2 * 100\% =$	8,51			
	(w)	$2,1m * 0,1m = 0,21m^2 * 100\% =$	0,21			
	(w -100%)	$0,75m * 1,05m = 0,79m^2 * -100\% =$	-0,79			
1.2.	Abstellkammer 1		3,26			
	(w)	$(0,63m + 2,17m)/2 * 0m = 1,96m^2 * 100\% =$	1,96			
	(w)	$2,17m * 0,6m = 1,3m^2 * 100\% =$	1,3			
1.3.	Badezimmer		5,83			
	(w)	$2,97m * 1,97m = 5,85m^2 * 100\% =$	5,85			
	(w -100%)	$0,1m * 0,23m = 0,02m^2 * -100\% =$	-0,02			
1.4.	Küche		7,5	0,39		
	(l)	$2,75m * 0,14m = 0,39m^2 * 100\% =$		0,39		
	(w 50%)	$2,75m * 0,71m = 1,95m^2 * 50\% =$	0,98			
	(w)	$2,75m * 2,37m = 6,52m^2 * 100\% =$	6,52			
1.5.	Zimmer 1		11,65	0,39		
	(l)	$0,13m * 2,97m = 0,39m^2 * 100\% =$		0,39		
	(w 50%)	$0,71m * 2,97m = 2,11m^2 * 50\% =$	1,06			
	(w)	$0,72m * 2,97m = 2,14m^2 * 100\% =$	2,14			
	(w)	$2,58m * 3,28m = 8,46m^2 * 100\% =$	8,46			
	(w -100%)	$0,15m * 0,06m = 0,01m^2 * -100\% =$	-0,01			
1.6.	Zimmer 2		25,16	0,48		
	(l)	$0,13m * 3,7m = 0,48m^2 * 100\% =$		0,48		
	(w 50%)	$0,71m * 3,7m = 2,63m^2 * 50\% =$	1,32			
	(w)	$4,04m * 3,7m = 14,95m^2 * 100\% =$	14,95			
	(w)	$8,89m * 1 = 8,89m^2 * 100\% =$	8,89			
1.7.	Zimmer 3		9,42			
	(w 50%)	$1,31m * 0,14m = 0,18m^2 * 50\% =$	0,09			
	(w)	$2,33m * 1,31m = 3,05m^2 * 100\% =$	3,05			
	(w)	$0,08m * 2,46m = 0,2m^2 * 100\% =$	0,2			
	(w)	$(2,46m + 2,15m)/2 * 0m = 0,65m^2 * 100\% =$	0,65			
	(w)	$1,22m * 1,86m = 2,27m^2 * 100\% =$	2,27			
	(w)	$(1,79m + 3,15m)/2 * 0m = 3,16m^2 * 100\% =$	3,16			
1.8.	Abstellkammer 1		3,26			
	(w)	$(0,63m + 2,17m)/2 * 0m = 1,96m^2 * 100\% =$	1,96			
	(w)	$2,17m * 0,6m = 1,3m^2 * 100\% =$	1,3			
1.9.	Abstellkammer 2		1,27			
	(w)	$1,01m * 1,26m = 1,27m^2 * 100\% =$	1,27			
1.10.	Abstellkammer 3		4,7			
	(w)	$(1,97m + 1,79m)/2 * 0m = 0,51m^2 * 100\% =$	0,51			
	(w)	$1,97m * 0,78m = 1,54m^2 * 100\% =$	1,54			
	(w)	$0,21m * 1,75m = 0,37m^2 * 100\% =$	0,37			
	(w)	$(1,75m + 2,4m)/2 * 0m = 2,28m^2 * 100\% =$	2,28			
1.11.	Terrasse		3,07			
	(w 50%)	$1,35m * 2,4m = 3,24m^2 * 50\% =$	1,62			
	(w 50%)	$(2,4m + 1,87m)/2 * 0m = 2,9m^2 * 50\% =$	1,45			
flächen:			Wohn-	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
			83,05	1,26	0	0
			DIN 277 NRF: 1,26 m²			

Exposé - Grundrisse



FLÄCHENBERECHNUNG NACH

Wohnflächenverordnung

DIN277

www.ohne-makler.net

OM PropTech GmbH
Geschäftsführer Hendrik Richter
Humboldtstraße 25 A in 21509 Glinde
Tel.: 040 607 791 026
service@ohne-makler.net

Glinde, 18.3.2026

Berechnung: Nr. S01709|2026|Grundlage: Vor-Ort-Aufmaß

Eigentumswohnung (ETW) | Forddamm 10 in 12107 Berlin, 3.Obergeschoss

Ermittelte Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV): **99,87 m²**

Ermittelte Netto-Raumfläche (NRF) nach DIN 277*: **0 m²**

NRF setzt sich zusammen aus (m ²):	Nutzungsfläche (NUF)			Technikfläche (TF)			Verkehrsfläche (VF)	
	Aufenthalt	Büro	Produktion	Lager	Unterricht	Heilen	Sonstiges	
zusammen aus (m ²):	0	0	0	0	0	0	0	

Vermesserdaten**:

mkm International GmbH, Kevin Lind
Boschstraße 16 in 47533 Kleve



Sachverständiger:

mkm International GmbH, Markus Schlegel
Boschstraße 16 in 47533 Kleve



Echtheitszertifikat***: r-11743|B

Echtheitszertifikat***: r-11743|B

* ohne Wohnfläche. ** Vor-Ort oder aus einem digitalem 3D-Zwilling der Immobilie. *** Das Echtheitszertifikat berechnet sich aus Daten des Dokuments. | Auftragsgemäß wurden keine Baunterlagen oder -genehmigungen geprüft. Die Flächenberechnung erfolgte auf Grundlage der Inaugenscheinnahme und sachverständigen Beurteilung unter Berücksichtigung der gültigen Landesbauordnung, Wohnflächenverordnung und der DIN 277.

Exposé - Grundrisse



Flächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

Berechnung: N r. S01709 | 2026 | Grundlage: Vor-Ort-Aufmaß; Eigentumswohnung (ETW) |
 Forddamm 10 in 12107 Berlin, 3. Obergeschoss; Echtheitszertifikat***: r-11743 | B

Nr.	Einheit		Fläche (m ²)			
	Raum	Berechnung Anrechnung	Wohn-	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
1.	ETW 3.OG		99,87			
1.1.	Flur		7,31			
	(w)	$(5,36m + 6,4m)/2 * 0m = 6,76m^2 * 100\% =$	6,76			
	(w)	$(0,9m * 1,23m)/2 = 0,55m^2 * 100\% =$	0,55			
1.2.	Abstellkammer		6,24			
	(w)	$1,32m * 3,46m = 4,57m^2 * 100\% =$	4,57			
	(w)	$1,67m * 1 = 1,67m^2 * 100\% =$	1,67			
1.3.	Badezimmer		5,14			
	(w)	$3,46m * 1,5m = 5,19m^2 * 100\% =$	5,19			
	(w -100%)	$0,25m * 0,2m = 0,05m^2 * -100\% =$	-0,05			
1.4.	Küche		11,65			
	(w)	$4,78m * 2,54m = 12,14m^2 * 100\% =$	12,14			
	(w -100%)	$0,28m * 1,76m = 0,49m^2 * -100\% =$	-0,49			
1.5.	Zimmer 1		22,22			
	(w)	$3,98m * 5,65m = 22,49m^2 * 100\% =$	22,49			
	(w -100%)	$0,28m * 0,97m = 0,27m^2 * -100\% =$	-0,27			
1.6.	Zimmer 2		18,19			
	(w)	$3,22m * 5,65m = 18,19m^2 * 100\% =$	18,19			
1.7.	Zimmer 3		27,8			
	(w)	$2,24m * 6,43m = 14,4m^2 * 100\% =$	14,4			
	(w)	$13,4m * 1 = 13,4m^2 * 100\% =$	13,4			
1.8.	Balkon		1,32			
	(w 50%)	$(2,6m + 1,84m)/2 * 0m = 2,33m^2 * 50\% =$	1,17			
	(w 50%)	$0,26m * 1,07m = 0,28m^2 * 50\% =$	0,14			
	(w 50%)	$(0,17m * 0,11m)/2 = 0,01m^2 * 50\% =$	0,01			
flächen:			Wohn-	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
			99,87	0	0	0
			DIN 277 NRF: 0 m ²			