

PROVISIONSFREIER PRIVATVERKAUF

DREI EBENEN. FÜNF ZIMMER. WEITBLICK INS GRÜNE.

Maisonette-Wohnung in Berlin-Mariendorf
Grüntensstraße 10 · 12107 Berlin

565.000 €

ca. 130,07 m² · 5 Zimmer · 3 Ebenen

Die Immobilie auf einen Blick

Großzügiges Wohnen über drei Ebenen - mit dem Charakter eines Hauses und der Flexibilität einer Wohnung.

KAUFPREIS

565.000 €

WOHNFLÄCHE

130,07 m²*

PREIS JE M²

ca. 4.344 €

ZIMMER

5

EBENEN

1. OG · 2. OG · DG

BAUJAHR

ca. 1995

BÄDER

Wannenbad + Gäste-WC

STELLPLATZ

für bis zu 2 Pkw

PROVISION

keine Käuferprovision



Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit interner Wendeltreppe und weitem Blick ins Grüne.

* Wohnfläche gemäß vorliegender Angabe: 130,07 m².

Drei Ebenen - ein außergewöhnliches Wohnkonzept

Diese besondere Eigentumswohnung in der Grüntenstraße 10 verbindet ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl mit einer der ruhigsten und grünsten Mikrolagen im Berliner Süden. Die Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss, das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Im Inneren verbinden elegante Wendeltreppen die Ebenen zu einer harmonischen Maisonette. Gleichzeitig kann jede Etage separat über das gemeinschaftliche Treppenhaus und eine eigene Wohnungstür erreicht werden - ein entscheidender Vorteil für flexible Lebensmodelle.

Die großzügigen Fensterflächen und die außergewöhnliche Giebelverglasung öffnen die Räume zum Garten, zu gewachsenen Kleingartenanlagen, offenen Wiesen und Pferdekoppeln. Der Blick ist weit, grün und nahezu unverbaut - ein Wohngefühl, das eher an den Stadtrand oder das Umland erinnert und dennoch innerhalb Berlins liegt.

Die vorhandene Raumstruktur mit fünf Zimmern, Küche, Wannenbad und Gäste-WC eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Das Dachgeschoss mit Galeriecharakter bietet zusätzlichen Raum für Rückzug, Atelier, Bibliothek, Homeoffice oder Gästebereich. Die Wohnung ist leer und bietet eine solide Basis für eine individuelle, moderne Gestaltung.



Heller Wohnbereich mit umlaufenden Fensterflächen.



Dachgeschoss mit Galeriecharakter und markanter Giebelverglasung.

Ausstattung & besondere Merkmale

- Fünf flexibel nutzbare Zimmer auf drei Ebenen
- Interne Wendeltreppen mit charakttervollem Maisonette-Flair
- Jede Ebene zusätzlich separat über das Treppenhaus erreichbar
- Großzügige Fensterfronten und außergewöhnliche Giebelverglasung
- Weitläufiger, nahezu unverbauter Grünblick
- Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Wannenbad und separates Gäste-WC
- Balkon/Freisitz mit Blick über Gärten und offene Landschaft
- Trockener, eigener Kellerraum
- Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung
- Ein zugeordneter Stellplatz mit Platz für bis zu zwei Fahrzeuge
- Kleine Eigentümergemeinschaft: fünf Wohnungen, vier Eigentümer
- Neue Hybrid-Heizungsanlage aus 2026: Wärmepumpe und Öl
- Energieausweis neu beantragt und bei Vorliegen nachzureichen
- Privatverkauf ohne Maklerprovision



Die Wendeltreppe verbindet die Ebenen und prägt den besonderen Haus-im-Haus-Charakter.

Besonders geeignet für

Familien · Mehrgenerationenwohnen · Wohnen & Arbeiten · Atelier/Büro · Kapitalanlage

Einrichtungsbeispiel: Wohnen & Essen

Die folgenden Bilder zeigen mögliche Möblierungen. Bauliche Gegebenheiten, Fenster, Wände und Raumzuschnitt bleiben unverändert.



Visualisierung: großzügiger Wohn- und Essbereich in ruhigem, zeitlosem Design.



Visualisierung: alternative Möblierung mit klarer Zonierung.



Bestandsaufnahme: derselbe Wohnbereich im unmöblierten Zustand.

Einrichtungsbeispiele für die privaten Räume

Die Grundrisse ermöglichen eine klare Trennung zwischen Kommunikation, Rückzug und konzentriertem Arbeiten.



Visualisierung: ruhiges Master-Schlafzimmer mit Blick ins Grüne.



Visualisierung: Homeoffice/Arbeitsbereich mit integrierter Lesezone.



Visualisierung: stilvolles Kinder- oder Jugendzimmer.



Bestandsaufnahme: helles Zimmer mit Balkonzugang und mehreren Fensterachsen.

Weitblick, Balkon & gemeinschaftliches Grün

Der unverwechselbare Mehrwert dieser Wohnung ist ihre Lage am grünen Rand von Mariendorf: Aus den oberen Ebenen öffnet sich der Blick über Gärten, alte Bäume und offene Wiesen bis zu ländlich anmutenden Flächen und Pferdekoppeln. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie; der gemeinschaftliche Garten steht den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Mitnutzung offen.



Panorama aus dem Dachgeschoss: viel Himmel, gewachsenes Grün und freie Blickachsen.



Balkon und Fensterfront verbinden Innenraum und Landschaft.



Blick vom Balkon in den Garten- und Grünbereich.

Bad, Erschließung & Nebenflächen



Helles Wannenbad mit großflächiger Verglasung.



Weiterer Blick ins Bad mit Dusche und Waschplatz.



Heller Eingangs- und Flurbereich.



Praktische Abstell- oder Garderobenfläche.

Die separate Erreichbarkeit jeder Ebene über das Treppenhaus eröffnet vielfältige organisatorische Möglichkeiten. Eine rechtliche Teilung oder eine separate Vermietung einzelner Ebenen ist damit nicht automatisch verbunden und wäre anhand der Teilungserklärung sowie gegebenenfalls behördlich zu prüfen.

Ein mögliches Nutzungskonzept

Die vorhandene Raumstruktur lässt sich ohne starre Vorgaben an unterschiedliche Lebensphasen anpassen. Ein beispielhaftes Konzept:

1. OBERGESCHOSS	Leben & Ankommen Großzügiger Wohn- und Essbereich, Einbauküche, Gäste-WC sowie ein flexibel nutzbares Zimmer für Gäste, Büro oder Kind.
2. OBERGESCHOSS	Rückzug & Familie Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer sowie Wannenbad. Die separate Wohnungstür schafft zusätzliche Privatheit.
DACHGESCHOSS	Galerie & Weitblick Lichtdurchflutete Galerie als Studio, Bibliothek, Lounge, Homeoffice oder Gästebereich - mit besonderer Architektur und weitem Grünblick.

Weitere Nutzungsperspektiven

- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach mit klarer räumlicher Trennung
- Mehrgenerationenwohnen mit Rückzugsbereichen auf unterschiedlichen Ebenen
- Familienwohnung mit mehreren Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmern
- Kapitalanlage mit attraktiver Zielgruppe für große, flexible Wohnungen
- Teilgewerbliche Nutzung kann - vorbehaltlich Teilungserklärung, Zustimmung der WEG und behördlicher Genehmigung - geprüft werden



Die Galerieebene bietet Raum für individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte.

Lage: ländliche Idylle in Berlin

Grüntensstraße 10 · 12107 Berlin-Mariendorf

Die Grüntenstraße ist eine ruhige Anlieger- und Wohnstraße in Mariendorf. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von aufgelockerter Wohnbebauung, Kleingärten, alten Baumbeständen, Grünzügen und offenen Landschaftsräumen. Dadurch entsteht eine seltene Kombination: viel Ruhe, kein typischer innerstädtischer Straßenlärm und zugleich eine gute Erreichbarkeit der Berliner Zentren.

Der Britzer Garten liegt in unmittelbarer Nähe. Die rund 90 Hektar große Parkanlage bietet Seen, Themengärten, weitläufige Spazierwege, Spiel- und Liegewiesen, Gastronomie, Veranstaltungen und zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Bewegung. Die Zugänge Sangerhauser Weg und Tauernallee sind über Alt-Mariendorf und die Buslinie 179 angebunden. [1][2]

In Mariendorf Süd ergänzen weitere Grünanlagen, Promenaden und mehrere Kleingartenkolonien das naturnahe Umfeld. Der nahe Tennisclub Mariendorf liegt am Wildspitzweg direkt neben dem Britzer Garten; weitere Sport- und Freizeitangebote finden sich im Umfeld von Mariendorf. [3][4]



Ein Ausblick, der in Berlin selten ist: Gartenlandschaft, offene Felder und weiter Himmel.

Verkehrsanbindung & Infrastruktur

ÖPNV & Mobilität

- Buslinien 181, 277, 282 und Nachtbus N79 im Umfeld der Haltestelle Rixdorfer Str./Britzer Str.
- U-Bahnhof Alt-Mariendorf mit der U6 und zahlreichen Busanschlüssen
- Direkte U6-Verbindung in Richtung Tempelhof, Kreuzberg und Mitte
- Expressbus X71 ab U Alt-Mariendorf zum Flughafen BER; Fahrzeit laut BVG rund 40 Minuten
- Gute Anbindung an Mariendorfer Damm und das übergeordnete Straßennetz

Alltag & Freizeit

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Bereich Alt-Mariendorf und Mariendorfer Damm
- Bäckereien, Apotheken, ärztliche Versorgung, Restaurants und Dienstleistungen im näheren Umfeld
- Kindertagesstätten und Schulen im Ortsteil Mariendorf und den angrenzenden Quartieren
- Britzer Garten, Grünzüge und Kleingartenlandschaften für Spaziergänge, Sport und Erholung
- Tennisclub Mariendorf am Wildspitzweg sowie weitere Sportstätten in der Umgebung

Anbindung laut BVG: U Alt-Mariendorf wird durch die U6 sowie mehrere Metro-, Express- und Buslinien bedient. Der X71 verbindet Alt-Mariendorf direkt mit dem BER. [5][6]



Gebäude, Eigentümergemeinschaft & Energie

KLEINE WEG

Fünf Wohnungen gehören insgesamt vier Eigentümern. Die überschaubare Gemeinschaft bietet kurze Abstimmungswege und eine persönliche Eigentümerstruktur.

GARTEN & STELLPLATZ

Der Gemeinschaftsgarten kann mitgenutzt werden. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, auf dem nach Verkäuferangabe bis zu zwei Fahrzeuge Platz finden.

HYBRID-HEIZUNG 2026

Die Heizungsanlage wurde 2026 erneuert und kombiniert Wärmepumpe und Öl. Der neue Energieausweis ist beantragt.

KELLER & STAUHAUS

Ein eigener, trockener Kellerraum gehört zur Wohnung und ergänzt die vorhandenen Abstellmöglichkeiten auf den Wohnebenen.

Zustand & Gestaltungspotenzial

Die Wohnung ist geräumt und präsentiert ihre Architektur unverstellt. Helle Wände, große Fensterflächen, die markanten Wendeltreppen und die unterschiedlichen Ebenen bilden eine sehr gute Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung. Die im Exposé gezeigten Möblierungsbeispiele dienen ausschließlich der Inspiration und sind nicht Bestandteil des Kaufangebots.



Bestandsaufnahme: heller, unmöblierter Raum.



Visualisierung: mögliche Einrichtung - nicht im Kaufpreis enthalten.

Kaufpreis & Marktvergleich

Angebotspreis: 565.000 € · provisionsfrei für Käuferinnen und Käufer

Bei einer Wohnfläche von 130,07 m² ergibt sich ein rechnerischer Quadratmeterpreis von rund 4.344 €/m². Damit positioniert sich das Angebot innerhalb der aktuellen Angebotsspanne größerer Wohnungen und Maisonetten im südlichen Berliner Stadtgebiet.

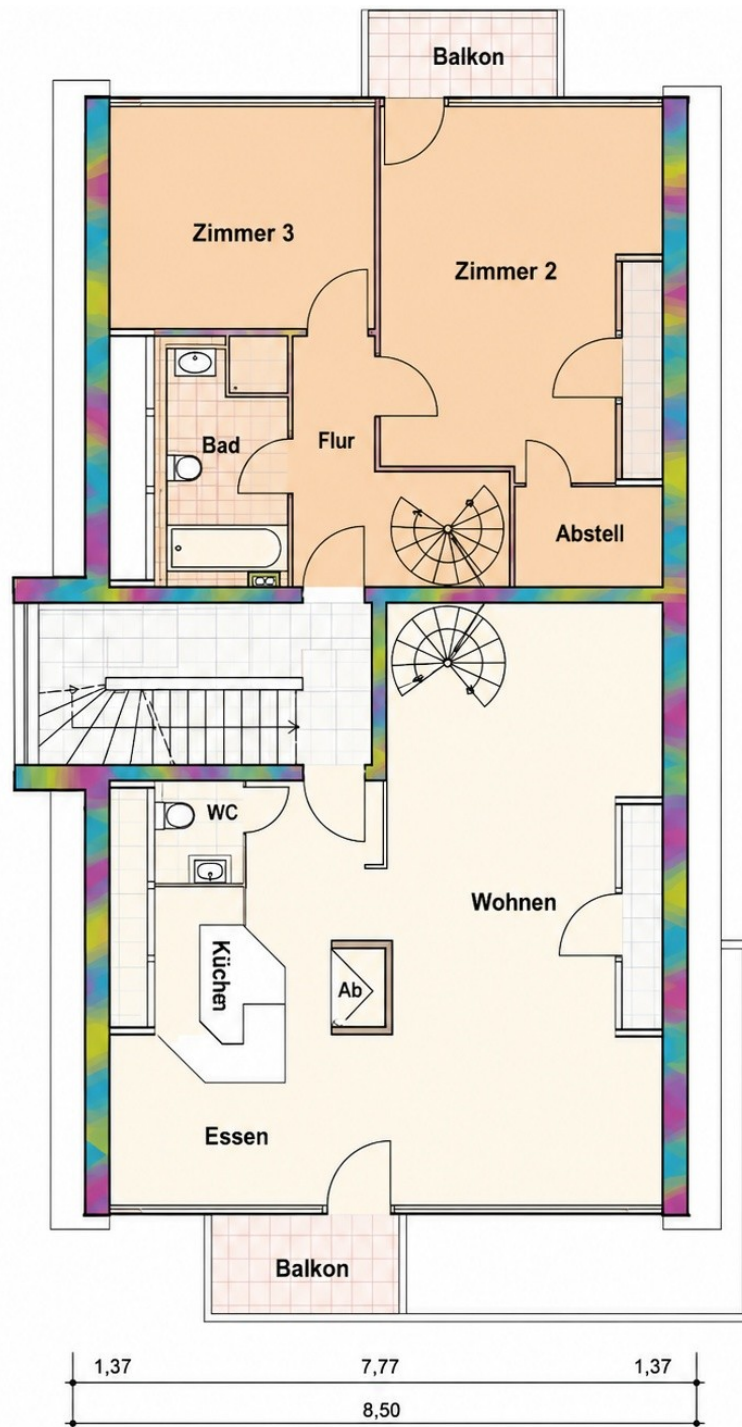
Lage	Objekt	Fläche	Kaufpreis	Angebot €/m ²
Mariendorf	5 Zi. · direkt am Britzer Garten	111,25 m ²	485.000 €	4.360 €/m ²
Mariendorf	Maisonette/Haus · Terrasse/Garage	135,00 m ²	589.000 €	4.363 €/m ²
Buckow	Wohnen auf zwei Ebenen	124,00 m ²	489.000 €	3.944 €/m ²
Lichtenrade	4-Zi.-Maisonette · Garten	127,16 m ²	475.000 €	3.735 €/m ²
Lichtenrade	5 Zi. · große Dachterrasse	118,21 m ²	689.900 €	5.836 €/m ²
Gleiches Haus	kleinere Maisonette · 3 Zi.	85,00 m ²	438.000 €	5.153 €/m ²

Die Vergleichsangebote sind aktuelle Angebotspreise und keine notariell beurkundeten Verkaufspreise. Zustand, Mikrolage, Vermietungsstatus, Außenflächen, Modernisierungsgrad und rechtliche Flächenzuordnung können erheblich abweichen. Die Tabelle ist daher keine Verkehrswertermittlung, sondern eine orientierende Marktpositionierung. Recherche: ImmobilienScout24, Stand Juli 2026. [7][8]

ANGEBOTSPREIS	RECHNERISCH
565.000 €	ca. 4.344 €/m²

Grundriss - Ebene 1

Schematische Bestandsdarstellung; Raumbezeichnungen können von der heutigen Nutzung abweichen.

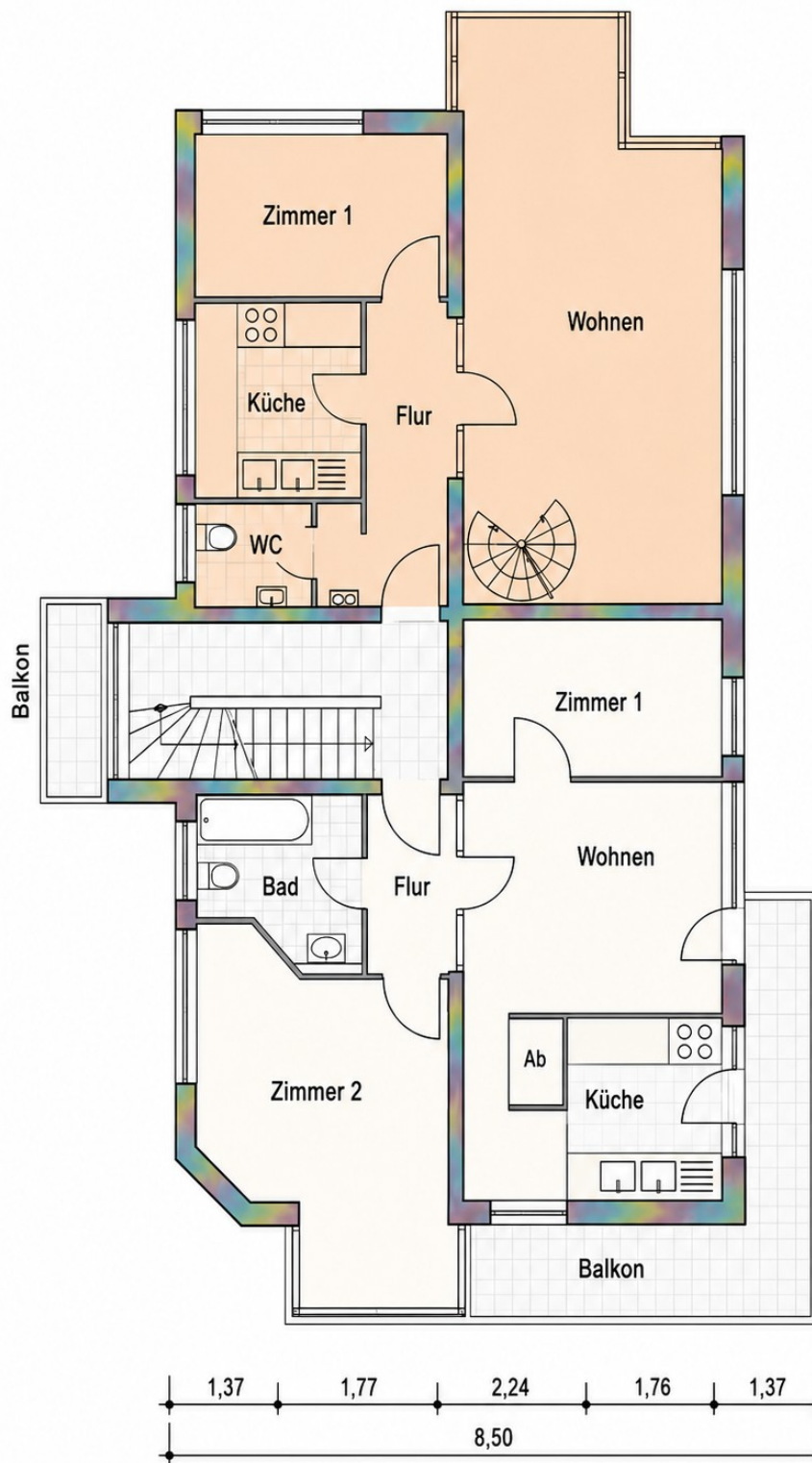


Grundrissgrafik auf Basis der vorliegenden Bestandsunterlagen. Nicht zur Maßentnahme.

Hinweis: Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen. Die dargestellten Grundrisse sind zur Orientierung bestimmt und vor Veröffentlichung mit den genehmigten Bau- und Teilungsunterlagen abzugleichen.

Grundriss - Ebene 2

Flexible Raumstruktur mit separater Erschließung über das Treppenhaus.

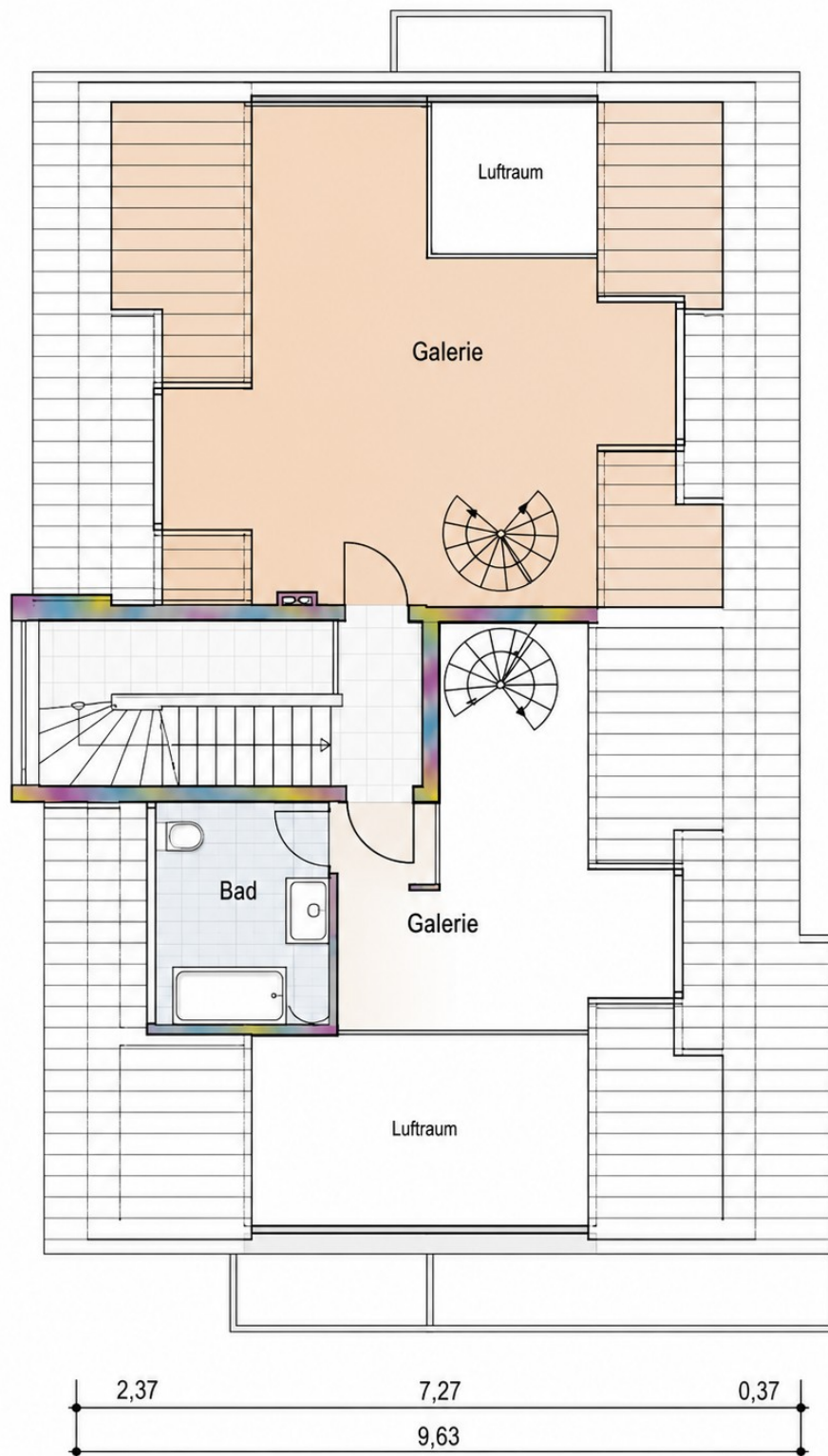


Grundrissgrafik auf Basis der vorliegenden Bestandsunterlagen. Nicht zur Maßentnahme.

Die farbigen Wandmarkierungen stammen aus der Bestandsunterlage. Maßangaben und Flächen sind im Rahmen einer abschließenden Unterlagenprüfung zu bestätigen.

Grundriss - Dachgeschoss & Galerie

Licht, Weite und besondere Architektur unter dem Dach.



Galerieebene mit Lufträumen und Wendeltreppe. Nicht zur Maßentnahme.

Die Galerieflächen eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, unter anderem als Arbeitsbereich, Bibliothek, Atelier, Lounge oder Gästebereich.

Impressionen



Außenansicht und Gemeinschaftsgarten.



Großzügige Verglasung und Balkon.



Weitblick aus der oberen Ebene.



Helles Wannenbad.

Privatverkauf & Besichtigung

Die Wohnung wird direkt von privat und ohne Maklerprovision verkauft. Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung. Bitte bringen Sie bei ernsthaftem Kaufinteresse einen Finanzierungsnachweis oder Eigenkapitalnachweis mit.

Ansprechpartner/in	[bitte ergänzen]
Telefon	[bitte ergänzen]
E-Mail	[bitte ergänzen]
Besichtigung	nach Vereinbarung

Rechtliche Hinweise

Dieses Exposé wurde auf Grundlage der Angaben des Verkäufers, der vorliegenden Fotos und Grundrisse sowie öffentlich zugänglicher Informationen erstellt. Es dient der Vorinformation und stellt kein verbindliches Vertragsangebot dar. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Wohnflächenberechnung, Protokolle und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sowie der bei Vorliegen einzusehende Energieausweis. Alle Flächen, Maße, Baujahres- und Ausstattungsangaben sind vor Veröffentlichung und vor Vertragsschluss anhand der Originalunterlagen zu prüfen. Möblierte Darstellungen sind ausdrücklich als Visualisierungen zu verstehen; die Möbel und Dekorationen sind nicht Kaufgegenstand. Eine teilgewerbliche Nutzung, eine rechtliche Teilung oder die separate Vermietung einzelner Ebenen ist nur zulässig, soweit Teilungserklärung, WEG, Bauordnungsrecht und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften dies gestatten.

Quellen zur Lage- und Marktrecherche

- [1] Berlin.de / Bezirksamt Neukölln: Britzer Garten - Beschreibung und Größe der Parkanlage.
- [2] Britzer Garten / Grün Berlin: Anfahrt und Eingänge (Sangerhauser Weg, Tauernallee u. a.).
- [3] Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg: Bezirksregionenprofil Mariendorf Süd, grüne Infrastruktur und Kleingartenanlagen.
- [4] Tennisclub Mariendorf e. V.: Anlage am Wildspitzweg 46, direkt neben dem Britzer Garten.
- [5] BVG: U Alt-Mariendorf - U6 und Busanschlüsse.
- [6] BVG: ExpressBus X71 - U Alt-Mariendorf bis Flughafen BER, Fahrzeit ca. 40 Minuten.
- [7] ImmobilienScout24: aktuelle Vergleichsangebote in Mariendorf, Buckow und Lichtenrade, Abfrage Juli 2026.
- [8] Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 - Hinweis auf transaktionsbasierte Marktinformationen.