



Kommen, um zu bleiben

GEGEBENENFALLS  
ZU  
WOHNRAUM  
UMWANDELBAR



DER KLEINE RUNDGANG

# HOMESK MAGAZIN

**Imbrosweg 35**  
12109 BERLIN-MARIENDORF



7 Zimmer ca. 176 m<sup>2</sup> (EG und UG)  
Gewerberäume im Teileigentum

WEBLINK

360° RUNDGANG



WWW.HOMESK.DE

DER ERSTE EINDRUCK

Zuhause ist, wo du  
dich wiederfindest.



**HOMESK**

IMMOBILIENAGENTUR

WWW.HOMESK.DE



INFO@HOMESK.DE

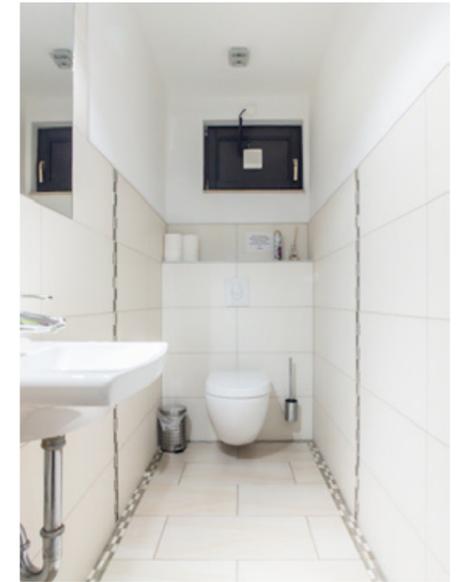
030 - 689 152 05



12 1. Raum



40 Teeküche (UG)



44 Damen-WC (UG)

## INHALT

- 5 **VORWORT**  
Komm doch rein
- 6 **HARTE FAKTEN**  
Daten und Grundriss
- 8 **ZIMMER FÜR ZIMMER**  
Die beste Erstbesichtigung
- 56 **NACHBARSCHAFT**  
Direkt in deiner Nähe
- 58 **LAGE**  
Karte und Anbindungen

HOMESK GmbH

Herausgeber

Homesk GmbH // Immobilienagentur  
Mittenwalder Str. 29, 10961 Berlin  
Christian Wetzel - cw@homesk.de  
Niels van Beek - nvb@homesk.de  
Timo Schwartz - ts@homesk.de  
info@homesk.de, www.homesk.de

Geschäftsführung  
Design und Layout  
Film und Foto  
Kontakt



HOMESK VORWORT

## HEREINSPAZIERT

Die Gewerbeeinheit im Imbrosweg 35, 12109 Berlin-Mariendorf, befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1987. Bei der Einheit handelt es sich um Teileigentum mit ausschließlicher gewerblicher Nutzung. Die großzügige Fläche von ca. 176 m<sup>2</sup> verteilt sich auf sechs Räume im Erdgeschoss sowie einen weiteren Raum, eine Teeküche und separate Damen- und Herren-WCs im Untergeschoss. Südlich ausgerichtete Fenster sorgen für viel Tageslicht. Drei PKW-Stellplätze gehören zur Einheit. Das Gebäude befindet sich auf einem ruhigen Grundstück mit idyllischem Teich. Derzeit wird die Einheit als Steuerkanzlei genutzt; der Mietvertrag läuft aus, danach steht die Fläche ab ca. Sommer/Herbst 2025 zur freien Verfügung.

*The commercial unit at Imbrosweg 35, 12109 Berlin-Mariendorf, is located in a mixed-use building from 1987. The property is designated as part-ownership with exclusive commercial use. The spacious area of approximately 176 m<sup>2</sup> comprises six rooms on the ground floor, as well as an additional room, a kitchenette, and separate ladies' and gentlemen's restrooms in the basement. South-facing windows provide ample natural light. Three parking spaces are included with the unit. The building is situated on a peaceful plot with a charming pond. Currently, the unit is used as a tax office; the lease expires, after which the property will be available for new use during summer/autumn 2025.*



HARTE FAKTEN

# Imbrosweg 35

12109 BERLIN - MARIENDORF

**7**  
ZIMMER

**495.000 €**  
ANGEBOTSPREIS

Dies ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, dass dieser Angebotspreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage auch steigen kann.

**ca. 176,40 m<sup>2</sup>**  
FLÄCHE

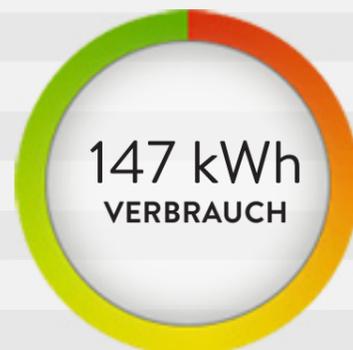
**EG UND SOUTERRAIN**  
ETAGE

KOSTEN

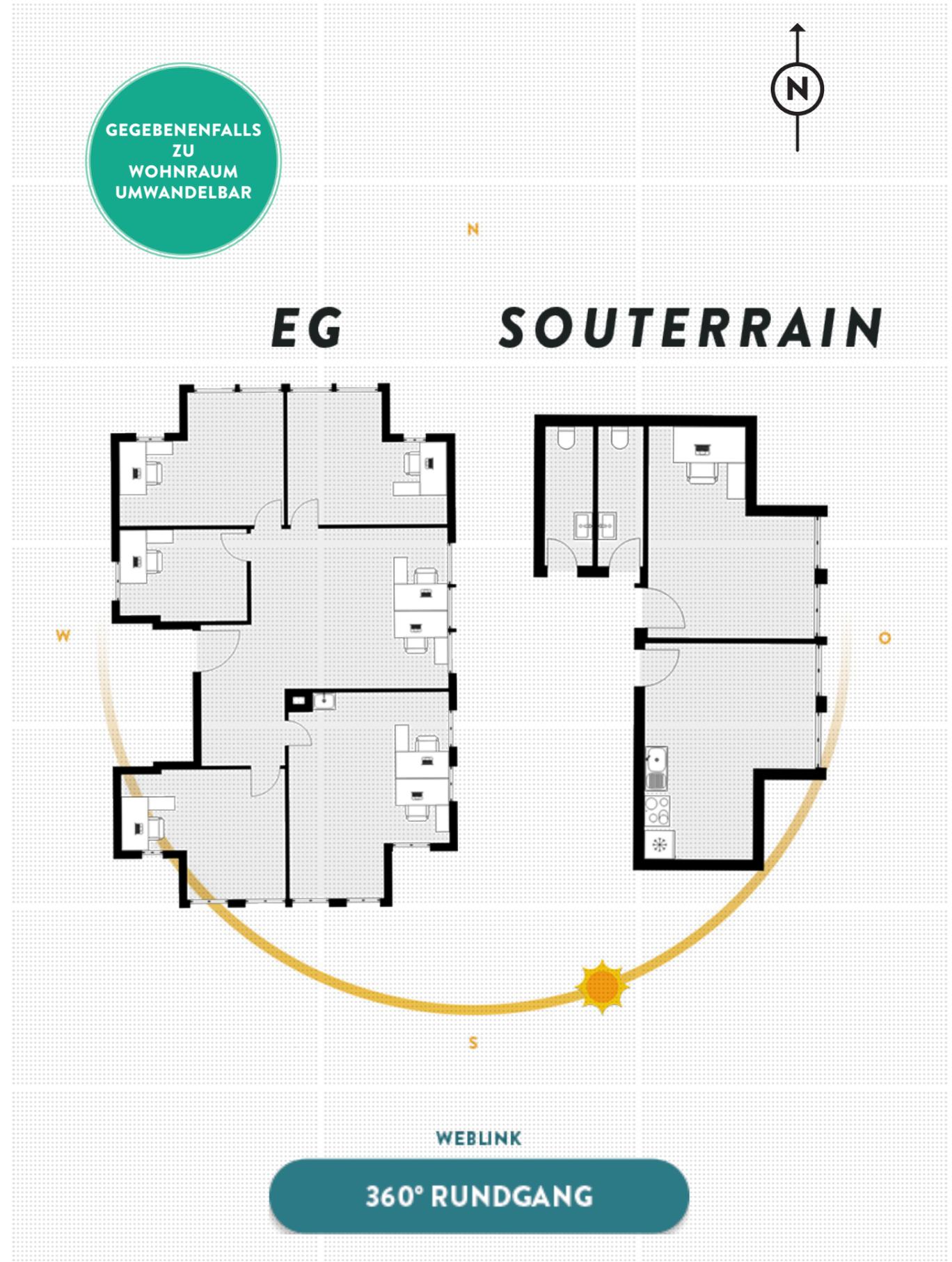
Angebotspreis	495.000 €
Wohngeld	164 €
Provisionshinweis	Der Käufer hat eine Provision von 7,14 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt. an uns für Nachweis / Vermittlung des Kaufobjekts zu zahlen.
Rücklagenzeitpunkt	30.04.2024
Rücklagenhöhe	15.623 €

ALLGEMEINE INFOS

Einheitstyp	Gewerberäume im Teileigentum
Baujahr	1987
PKW-Stellplätze	Drei, im Sondereigentum
Lage	0 von 2
Denkmalschutz	Nein
Milieuschutzgebiet	Nein
Aufzug	Nein
Rollläden	Nein
Keller	Ja, Teil der Fläche
Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerungsart	Öl



Ausstellungsdatum:  
bis 30.04.2024 (EnEV 2009)



W

O

S

WEBLINK

360° RUNDGANG



0 STECKDOSEN



TAPETE



FLIESENBODEN



-



Fläche ca. 13 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 268 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

## EINGANGSBEREICH

Der Eingangsbereich ist großzügig und umfasst ca. 13 m<sup>2</sup>. Der Boden ist mit Fliesen ausgestattet, während die Wände in einem dezenten Weiß erstrahlen. Mit einer Deckenhöhe von ca. 268 cm wirkt der Raum besonders lichtdurchflutet und offen. Zudem bietet der Eingangsbereich ausreichend Stauraum für eine praktische Organisation.

*The entrance area is spacious and covers approx. 13 m<sup>2</sup>. The floor is tiled, while the walls are a subtle white. With a ceiling height of approx. 268 cm, the room feels particularly light-flooded and open. The entrance area also offers plenty of storage space for practical organization.*



VIDEOSPRECHANLAGE





9 STECKDOSEN



TAPETE



FLIESENBOEDEN



HOLZFENSTER



Fläche ca. 22 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 268 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

# 1. RAUM

Der erste Raum erstreckt sich über ca. 22 m<sup>2</sup> und bietet eine Deckenhöhe von ca. 268 cm. Durch die Holzfenster fällt viel Tageslicht und lässt den Raum freundlich und hell wirken. Ein Fliesenboden ist vorhanden, und die Wände sind weiß tapeziert. Zudem stehen etwa 9 Steckdosen zur Verfügung sowie ein Telefonanschluss.

*The first room spans approximately 22 m<sup>2</sup> with a ceiling height of about 268 cm. Sunlight streams through the wooden windows, giving the space a bright and welcoming atmosphere. The room features a tiled floor and white wallpapered walls. Around 9 power outlets and a telephone connection are also available.*





4 STECKDOSEN



TAPETE



FLIESENBOEDEN



HOLZFENSTER



Fläche ca. 10 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 268 cm

Helligkeit

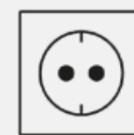
ZIMMER FÜR ZIMMER

## 2. RAUM

Der zweite Raum erstreckt sich über ca. 10 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 268 cm. Durch die Holzfenster fällt viel Tageslicht, wodurch der Raum angenehm hell wirkt. Ein Fliesenboden ist vorhanden, und die Wände sind weiß tapeziert. Zudem gibt es etwa 4 Steckdosen sowie einen Telefonanschluss.

*The second room covers approximately 10 m<sup>2</sup> and has a ceiling height of about 268 cm. Sunlight streams through the wooden windows, creating a bright and pleasant atmosphere. The room features a tiled floor and white wallpapered walls. Around 4 power outlets and a telephone connection are also available.*





5 STECKDOSEN



TAPETE



FLIESENBOEDEN



HOLZFENSTER



Fläche ca. 16 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 268 cm

Helligkeit

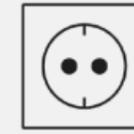
ZIMMER FÜR ZIMMER

### 3. RAUM

Der dritte Raum erstreckt sich über ca. 16 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 268 cm. Durch die Holzfenster fällt die Sonne sehr hell in den Raum und sorgt für eine freundliche Atmosphäre. Ein Fliesenboden ist vorhanden, und die Wände sind weiß tapeziert. Außerdem wurden etwa 5 Steckdosen sowie ein Telefonanschluss installiert.

*The third room spans approximately 16 m<sup>2</sup> with a ceiling height of about 268 cm. Sunlight streams brightly through the wooden windows, creating a welcoming and sunny ambiance. The room features a tiled floor and white wallpapered walls. Additionally, there are around 5 power outlets and a telephone connection available.*





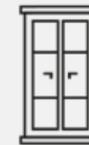
5 STECKDOSEN



TAPETE



FLIESENBOEDEN



HOLZFENSTER

Fläche ca. 15 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 260 cm

Helligkeit 

ZIMMER FÜR ZIMMER

## 4. RAUM

Der vierte Raum erstreckt sich über ca. 15 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Deckenhöhe von etwa 260 cm. Durch die Holzfenster scheint die Sonne sehr hell in den Raum. Ein Fliesenboden ist verlegt, und die Wände sind weiß tapeziert. Im Raum wurden etwa 5 Steckdosen installiert, zudem ist ein Telefonanschluss vorhanden.

*The fourth room spans approximately 15 m<sup>2</sup> and has a ceiling height of about 260 cm. The wooden windows allow plenty of sunlight to fill the room. Tiled flooring is installed, and the walls are finished with white wallpaper. The room includes around 5 power outlets, and a telephone connection is available.*





9 STECKDOSEN



TAPETE



FLIESENBODEN



HOLZFENSTER

Fläche ca. 25 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 268 cm

Helligkeit

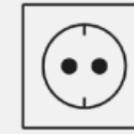
ZIMMER FÜR ZIMMER

## 5. RAUM

Der fünfte Raum erstreckt sich über ca. 25 m<sup>2</sup> und bietet eine Deckenhöhe von etwa 268 cm. Durch die Holzfenster dringt viel Tageslicht in den Raum und verleiht ihm eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Fliesenboden und die weiß gestrichenen Wände ergänzen das harmonische Gesamtbild. Der Raum ist mit ca. 9 Steckdosen ausgestattet und verfügt über einen Telefonanschluss. Zusätzlich gibt es eine kleine Kochnische mit Spüle und Wasseranschluss, die praktische Nutzungsmöglichkeiten bietet.

*The fifth room spans approximately 25 m<sup>2</sup> and boasts a ceiling height of around 268 cm. The wooden windows allow an abundance of daylight to flood the room, creating a bright and welcoming ambiance. The tiled floor and white walls enhance the harmonious feel. The room is equipped with approximately 9 power outlets and includes a telephone connection. Additionally, there is a small kitchenette with a sink and water connection, offering practical functionality.*





5 STECKDOSEN



TAPETE



FLIESENBOEDEN



HOLZFENSTER



Fläche ca. 15 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 260 cm

Helligkeit

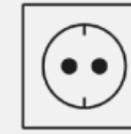
ZIMMER FÜR ZIMMER

## 6. RAUM

Der sechste Raum ist etwa 15 m<sup>2</sup> groß. Durch die Holzfenster fällt angenehm viel Licht in den Raum. Das Zimmer verfügt über 5 Steckdosen sowie einen Telefonanschluss. Ein Fliesenboden ist vorhanden, und die Wände sind weiß tapeziert.

*The sixth room measures approximately 15 m<sup>2</sup>. Light enters the room beautifully through the wooden windows. The room features 5 power outlets and a telephone connection. A tiled floor is in place, and the walls are finished with white wallpaper.*





3 STECKDOSEN



TAPETE



FLIESENBODEN



HOLZFENSTER



Fläche ca. 14 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 268 cm

Helligkeit

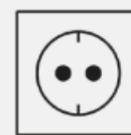
ZIMMER FÜR ZIMMER

## 7. RAUM (SOUTERRAIN)

Der 7. Raum im Untergeschoss hat eine Fläche von ca. 14 m<sup>2</sup> und eine Deckenhöhe von ca. 268 cm. Durch Holzfenster strahlt helles Sonnenlicht in den Raum. Ein Fliesenboden wurde verlegt, und die Wände sind weiß gestrichen. Im Raum befinden sich ca. 3 Steckdosen.

*The 7nd room in the basement covers approximately 14 m<sup>2</sup> with a ceiling height of about 268 cm. Bright sunlight pours into the room through wooden windows. The floor is tiled, and the walls are painted white. The room features around 3 sockets and is located in the basement.*





1 STECKDOSE



WANDPUTZ



FLIESENBODEN



HOLZFENSTER



Fläche ca. 15 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 268 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

## TEEKÜCHE (SOUTERRAIN)

Die praktische Teeküche im Untergeschoss hat eine Fläche von ca. 15,18 m<sup>2</sup> und eine Deckenhöhe von ca. 2,68 m. Sie ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten und Pausen.

*The practical kitchenette in the basement covers an area of approximately 15.18 m<sup>2</sup> with a ceiling height of around 2.68 m. It is equipped with a fitted kitchen and provides ample space for meal preparation and breaks.*



## Einbauküche



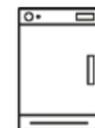
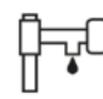
ELEKTRIZITÄT



HOLZPLATTE 55CM



4 KOCHFELDER





1 STECKDOSE



FLIESEN



FLIESENBODEN



.



ZIMMER FÜR ZIMMER

## DAMEN-WC (SOUTERRAIN)

Fläche ca. 3 m<sup>2</sup> | Höhe ca. 268 cm

Helligkeit ☀️☀️☀️☀️☀️

Das Damen-WC ist ca. 3 m<sup>2</sup> groß. Es ist mit einem Basissystem ausgestattet. Ein wandhängendes WC ist vorhanden, und eine Lüftung sorgt für frische Luft. Zudem ist ein Waschbecken vorhanden.

*The women's WC is approximately 3 m<sup>2</sup> in size. It is equipped with a basic system. A wall-mounted toilet is available, and ventilation ensures fresh air. Additionally, there is a washbasin.*



### GÄSTE WC



WASCHBECKEN





1 STECKDOSE



FLIESEN



FLIESENBOEDEN



.



ZIMMER FÜR ZIMMER

## HERREN-WC (SOUTERRAIN)

Fläche ca. 3 m<sup>2</sup> | Höhe ca. 268 cm

Helligkeit

Das WC-Herren ist ca. 3 m<sup>2</sup> groß. Eine Basisausstattung ist vorhanden. Ein wandhängendes WC sorgt für eine moderne Optik. Eine Lüftung sorgt für frische Luft im WC. Ein Waschbecken ist ebenfalls vorhanden.

*The men's WC is approximately 3 m<sup>2</sup> in size. It features basic fittings, including a wall-mounted toilet for a modern look. Ventilation ensures fresh air in the WC, and a washbasin is also available.*



### GÄSTE WC





-



-



FLIESENBODEN



-



Fläche ca. 0 m<sup>2</sup>

Höhe -

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

## 3 PKW-AUSSENSTELLPLÄTZE

Die drei PKW-Außenstellplätze befinden sich unmittelbar vor der Einheit und sind bequem zugänglich. Sie gehören zum Sondereigentum und bieten eine praktische Parkmöglichkeit direkt am Gebäude. Das Grundstück ist durch ein Tor gesichert, was zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet.

*The three outdoor parking spaces are located directly in front of the unit, offering convenient access. These spaces are designated as separate property, providing practical parking solutions directly at the building. The plot is secured by a gate, ensuring additional privacy and safety.*

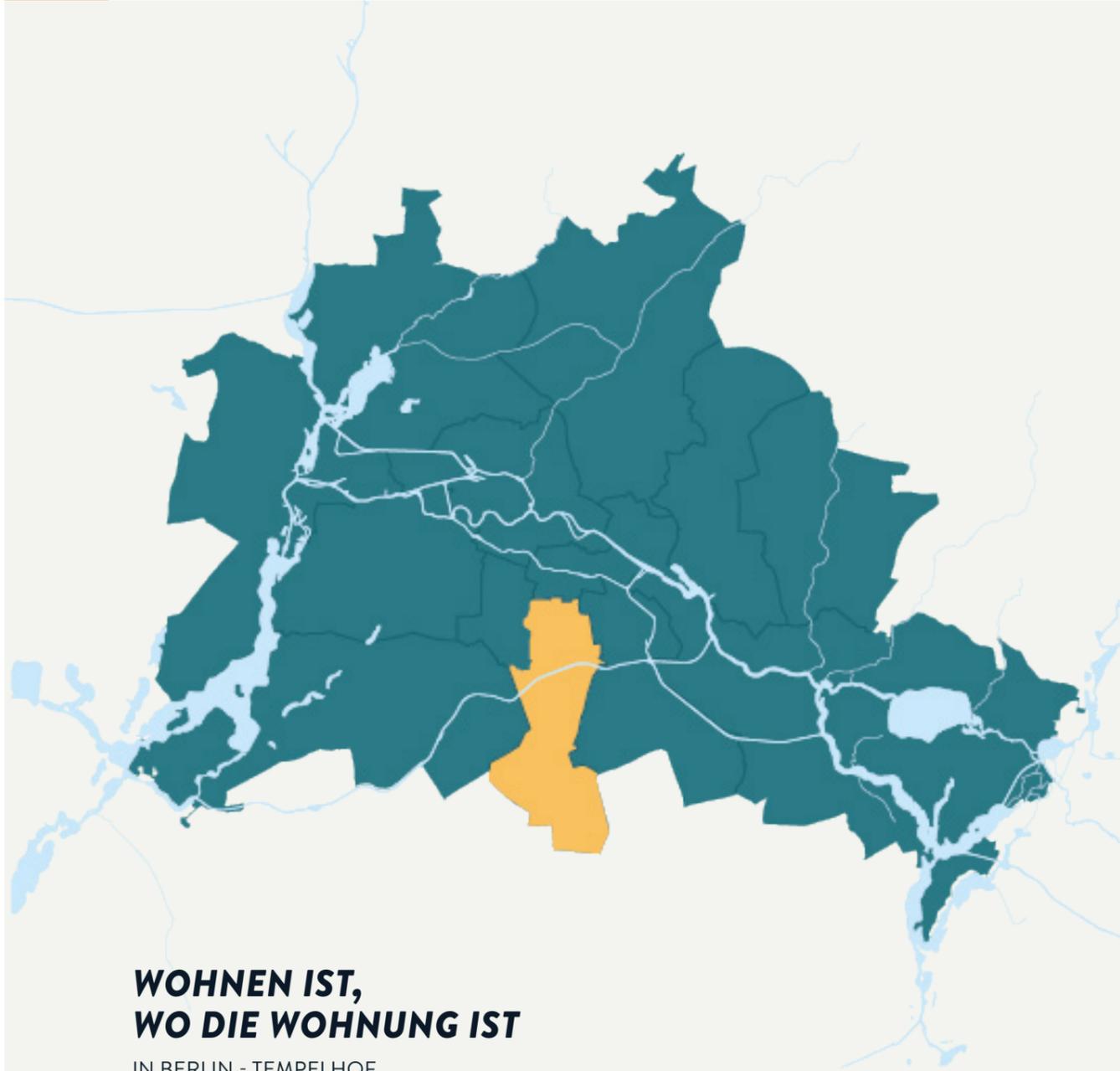


PARKPLATZ



3STELLPLÄTZE





## WOHNEN IST, WO DIE WOHNUNG IST

IN BERLIN - TEMPELHOF

Der Imbrosweg 35 liegt im ruhigen und grünen Berlin-Mariendorf, einem charmanten Stadtteil mit hohem Wohnkomfort. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar. Der weitläufige Volkspark Mariendorf und der Britzer Garten laden zur Erholung ein. Das beliebte Sommerbad Mariendorf bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Familien profitieren von Schulen, Kitas und Spielplätzen in der Nähe. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Stadtautobahn sind alle Ziele in Berlin schnell erreichbar.

*Imbrosweg 35 is located in peaceful and green Berlin-Mariendorf, a charming district offering excellent residential comfort. Shops, restaurants, and cafés are easily accessible. The expansive Volkspark Mariendorf and Britzer Garten provide excellent opportunities for relaxation. The popular Sommerbad Mariendorf offers additional leisure options for all ages. Families will appreciate the nearby schools, daycare centers, and playgrounds. With excellent public transport links and quick access to the city motorway, all of Berlin is within easy reach.*

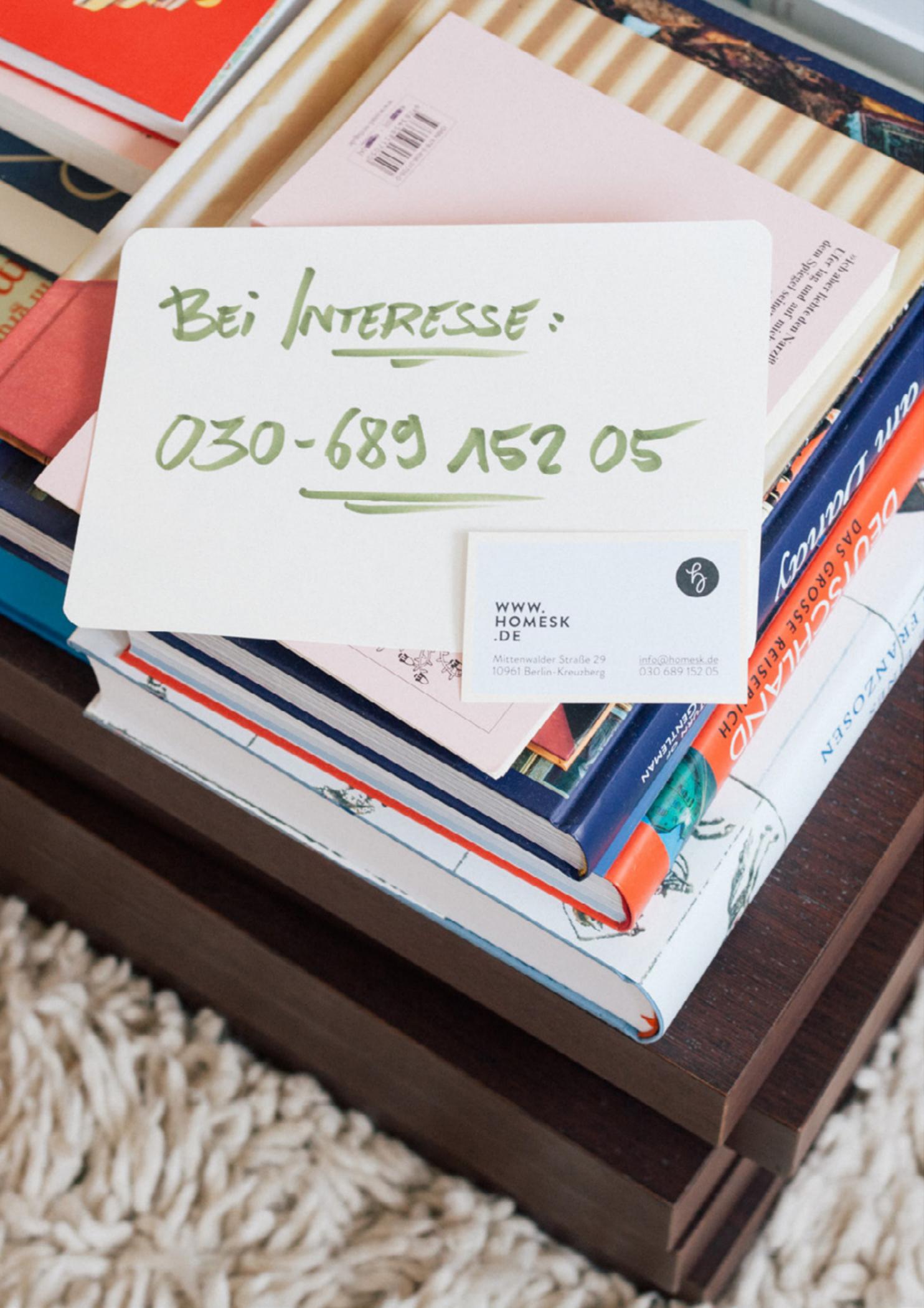




# WOHNEN IST, WO DIE WOHNUNG IST

Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

	STADTZENTRUM	5,5 km
	AUTOBAHN	1,3 km
	FLUGHAFEN	10,4 km
	U-BAHNHOF	1252 m
	S-BAHNHOF	3365 m
	BUS- & TRAMSTATION	326 m
	REGIONALBAHN	4487 m
	KRANKENHAUS	2060 m
	SCHULE	353 m
	KINDERBETREUUNG	404 m



AGB

## MUSS LEIDER SEIN

**Unseren Angeboten liegen die uns erteilten Auskünfte der Verkäufer- bzw. Vermieterseite zugrunde. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung. Wir empfehlen daher, die für Sie wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss zu überprüfen.**

### § 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### § 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

### § 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weiter gibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### § 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### § 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

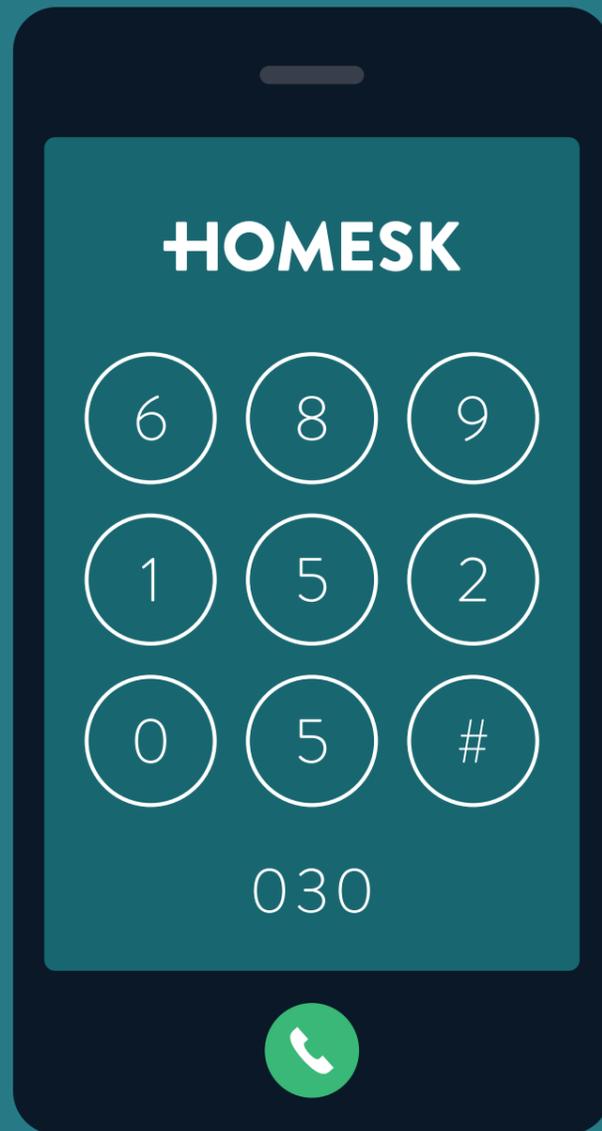
### § 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### § 7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter : <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

ÜBER UNS  
IN KURZFORM



KOMMEN, UM ZU BLEIBEN

# HOMESK

## DOCH NICHT DAS, WAS DU SUCHST?

Sag uns was du suchst  
und wir finden deine Wohnung.  
Suchauftrag auf [homesk.de](https://homesk.de)

.....



VIELEN DANK



**HOMESK**

IMMOBILIENAGENTUR

**[WWW.HOMESK.DE](http://WWW.HOMESK.DE)**



**[INFO@HOMESK.DE](mailto:INFO@HOMESK.DE)**

**030 - 689 152 05**