

Exposé

Wohnung in Berlin

**Summer-Sale bis 31.08. | 171 m² Großzügigkeit im
Berliner Regierungsviertel | jetzt 1.395.000 €**



Objekt-Nr. OM-389946

Wohnung

Verkauf: **1.395.000 €**

Ansprechpartner:
Cornelia Strasen

Marienstraße 9,
10117 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1883	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	171,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	791 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Summer-Sale bis 31.08.2026

Direkt vom Eigentümer - befristete Kaufaktion für ausgewählte Wohnungen im Wohnensemble Marienstraße 9.

Die beste Zeit ist genau jetzt.

Und vielleicht beginnt sie genau hier.

Mitten in Berlin, im Herzen des Regierungsviertels, wartet ein Zuhause, das Raum für alles bietet, was das Leben ausmacht.

Großzügigkeit wird hier neu gedacht.

Weite Räume, klare Strukturen und ein Grundriss, der sich dem Leben anpasst - nicht umgekehrt.

Auf rund 171 m² entfaltet sich ein offenes Wohnkonzept, das Wohnen, Essen und Kochen zu einem zentralen Lebensmittelpunkt verbindet. Ergänzt wird es durch weitere flexibel nutzbare Räume - für Arbeit, Gäste oder individuelle Rückzugsbereiche.

Der klassische Altbaucharme trifft auf eine moderne, hochwertige Ausstattung und schafft eine Atmosphäre, die gleichermaßen stilvoll wie entspannt wirkt.

Zwei Balkone eröffnen den Blick ins Grüne - ohne direkt Bebauung gegenüber. Ein seltenes Gefühl von Weite mitten in der Stadt.

Und draußen?

Berlin in Bewegung: Spree, Reichstag, Friedrichstraße und Hauptbahnhof liegen nur wenige Schritte entfernt - urban, lebendig, direkt angebunden.

Wer hier wohnt, entscheidet sich nicht einfach für eine Wohnung - sondern für Raum. Für Lage. Für Berlin.

Ausstattung

Ausstattung/Highlights:

- erhöhter Sicherheitsstandard (u.a. Spezialtüren, Sicherheitsschlösser und Videoanlage - umgesetzt im Rahmen der vorherigen Nutzung mit besonderen Sicherheitsanforderungen)
- ca. 171 m² Wohnfläche
- 3 großzügige Zimmer
- offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- separates Ankleidezimmer
- Dusch-/Wannenbad
- Gäste-WC
- Holzböden
- zwei West-Balkone mit Grünblick
- Hauswirtschaftsraum
- Aufzug im Haus
- Kellerabteil

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Eine Besichtigung ist jederzeit gerne, auch kurzfristig, möglich.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Urban AM GmbH

Marienstraße 9 · 10117 Berlin

Geschäftsführer: Ulrich Urban

Handelsregister: AG Charlottenburg HRB 87688 B

USt-IdNr: DE 226485745

Tel.: +49 (0)30 2844 4280

Lage

Die Marienstraße liegt mitten im Zentrum, doch erstaunlich ruhig in einer Seitenstraße. Von hier sind es nur wenige Schritte zum S-Bahnhof Friedrichstraße, in zehn Minuten sind Sie zu Fuß am Hauptbahnhof.

In direkter Umgebung erwarten Sie: Berühmte Kulturstätten - wie das Berliner Ensemble, der Friedrichstadtpalast, das Deutsche Theater sowie renommierte Restaurants. Die Spree, das Regierungsviertel und die historische Friedrichstraße - alles direkt vor der Tür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



offener Küchenbereich

Exposé - Galerie



Arbeits- oder Gästezimmer



Arbeits- oder Gästezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Westbalkon



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie

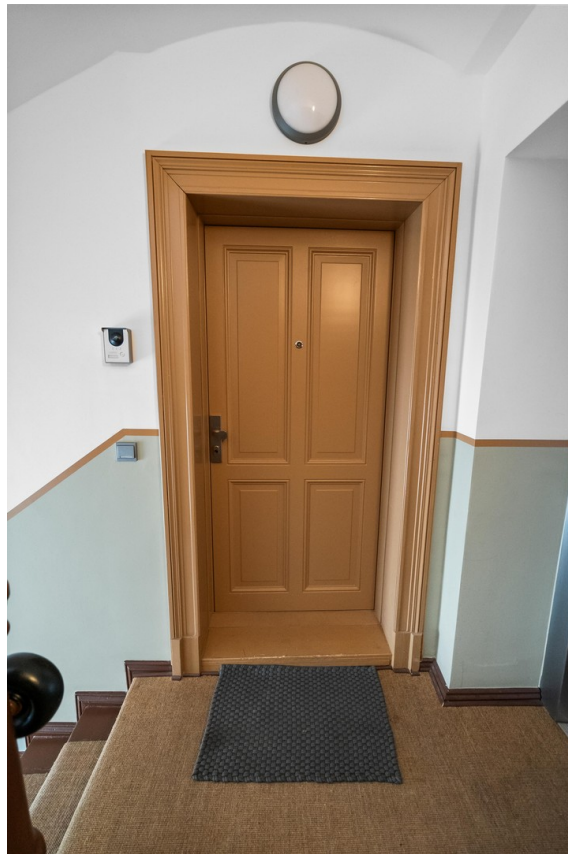


Gäste-WC



Videotechnik

Exposé - Galerie



Wohnungseingang

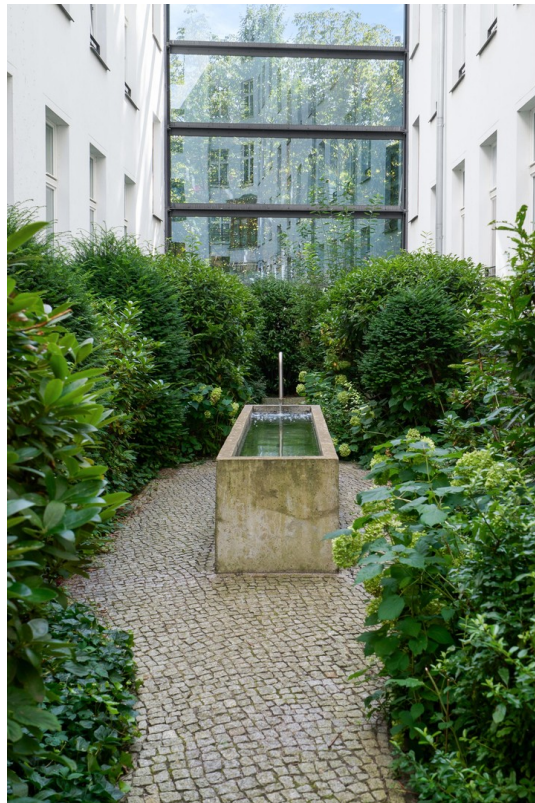


Westseite Hof

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

Exposé - Galerie



Hausflur



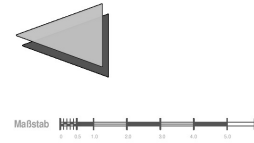
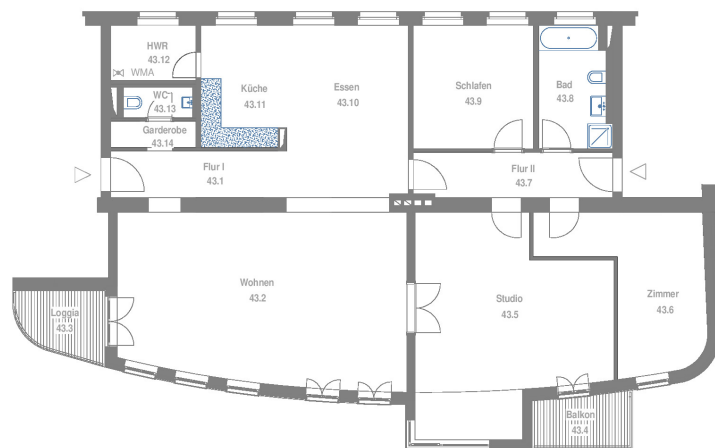
Fassade

Exposé - Galerie



Marienstraße

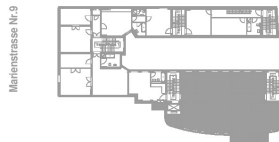
Exposé - Grundrisse



Darstellung Kücheneinrichtung
 Sanitärkeramik

WOHNFLÄCHE 171,18 m²

43.1	Flur I	7,38 m ²
43.2	Wohnen	44,76 m ²
43.3	Loggia	2,57 m ²
43.4	Balkon	2,43 m ²
43.5	Studio	31,07 m ²
43.6	Zimmer	17,57 m ²
43.7	Flur II	7,91 m ²
43.8	Bad	7,67 m ²
43.9	Schlafen	13,47 m ²
43.10	Essen	18,59 m ²
43.11	Küche	9,49 m ²
43.12	HWR	4,34 m ²
43.13	WC	1,91 m ²
43.14	Garderobe	2,02 m ²



Marienstraße 9, 10117 Berlin

Seitenflügel West / Treppenhaus 4 / 4. Obergeschoss links
WHG Nr. 43 (entspricht 4.4.29)

01.12.2008