

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**! Provisionsfrei ! Bezugsfreie 3-Zi Wohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-422304

### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Tomislav Radoslavjevic

Marienstr. 7  
12459 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |          |              |                   |
|---------------|----------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1900     | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 4        | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer        | 3,00     | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche    | 80,00 m² | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Gas      | Etage        | 1. OG             |
| Hausgeld mtl. | 400 €    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharme und eine klare, gut nutzbare Raumaufteilung. Großzügige Zimmer mit hohen Decken, originale Dielenböden und große Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Wohn- und Schlafräume, eine separate Küche mit Fenster sowie ein tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne. Der gepflegte Zustand bietet eine ideale Grundlage für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Ein solides Altbauobjekt mit Charakter, Potenzial und zeitlosem Grundriss – ideal für Paare, kleine Familien oder als nachhaltige Investition.

## Ausstattung

- 3-Zimmer-Wohnung mit funktionalem Grundriss
- Helles Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Separates Schlafzimmer
- Dielenboden in den Wohnräumen
- Küche mit Fenster
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Kunststofffenster
- Kellerabteil vorhanden
- Gepflegte Wohnanlage

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Gerne können Sie sich für eine Besichtigung oder Rückfragen melden. Ich beantworte Ihre Anfrage schnellstmöglich.

## Lage

Die Marienstraße 7 befindet sich in gefragter Lage von Berlin-Schöneweide, einem Stadtteil mit dynamischer Entwicklung und stetig wachsender Nachfrage. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, ruhigen Wohnstraßen und einer sehr guten urbanen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kitas sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: S-Bahn-, Tram- und Busverbindungen gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt sowie umliegender Stadtteile.

Die Nähe zur Spree, zu Grünflächen und zur Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) unterstreicht die Attraktivität des Standorts – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 110,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur