

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Wunderschöne vollmöblierte 3-Zimmer Wohnung (inkl. Stellplatz) direkt am Britzer Garten**



Objekt-Nr. OM-428404

### Wohnung

Vermietung: **2.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Viet Hoang

An der alten Gärtnerei 28  
12109 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2024
Etagen	4
Zimmer	3,00
Wohnfläche	87,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Summe Nebenkosten	360 €
Mietsicherheit	5.750 €
Übernahme	ab Datum

Übernahmedatum	01.06.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Etage	1. OG
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2024 fertiggestellt und befindet sich im modernen Neubauquartier „Hugos“. Die Immobilie überzeugt durch ihren neuwertigen, zeitgemäßen Zustand sowie eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und machen die Wohnung besonders attraktiv für Paare oder kleine Familien mit Platzbedarf.

Ein Außenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung und rundet dieses ansprechende Angebot komfortabel ab.

## Ausstattung

Die Wohnung wird vollmöbliert vermietet und bietet somit ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit hohem Wohnkomfort.

Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Sie verfügt über hochwertige Elektrogeräte – darunter Geschirrspüler, Kühlschrank, Herd und Mikrowelle – und bietet ideale Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch.

Besonders komfortabel präsentiert sich die sanitäre Ausstattung: Die Wohnung verfügt über zwei moderne Badezimmer. Eines ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein, während das zweite Bad über eine ebenerdige Dusche verfügt und somit zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung, die in allen Räumen eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung gewährleistet.

Ergänzend steht ein separater Kellerraum zur Verfügung, der praktischen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich im Berliner Ortsteil Mariendorf in besonders attraktiver Lage – direkt gegenüber dem Britzer Garten. Diese unmittelbare Nähe zu einer der schönsten Parkanlagen Berlins bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Momente im Grünen.

Das Quartier selbst überzeugt zusätzlich durch eine sehr gute Infrastruktur: Eine Kindertagesstätte sowie ein EDEKA-Markt befinden sich direkt im Quartier und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Darüber hinaus steht den Bewohnerinnen und Bewohnern ein privater Spielplatz innerhalb des Quartiers zur Verfügung, der Kindern einen geschützten Raum zum Spielen und Entdecken bietet.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Quartier und gewährleistet eine komfortable und schnelle Verbindung zu umliegenden Stadtteilen sowie zum Berliner Zentrum.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hugos Neubauquartier



# Exposé - Galerie



Privater Spielplatz



Privater Spielplatz



# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Großes Bad mit Badewanne

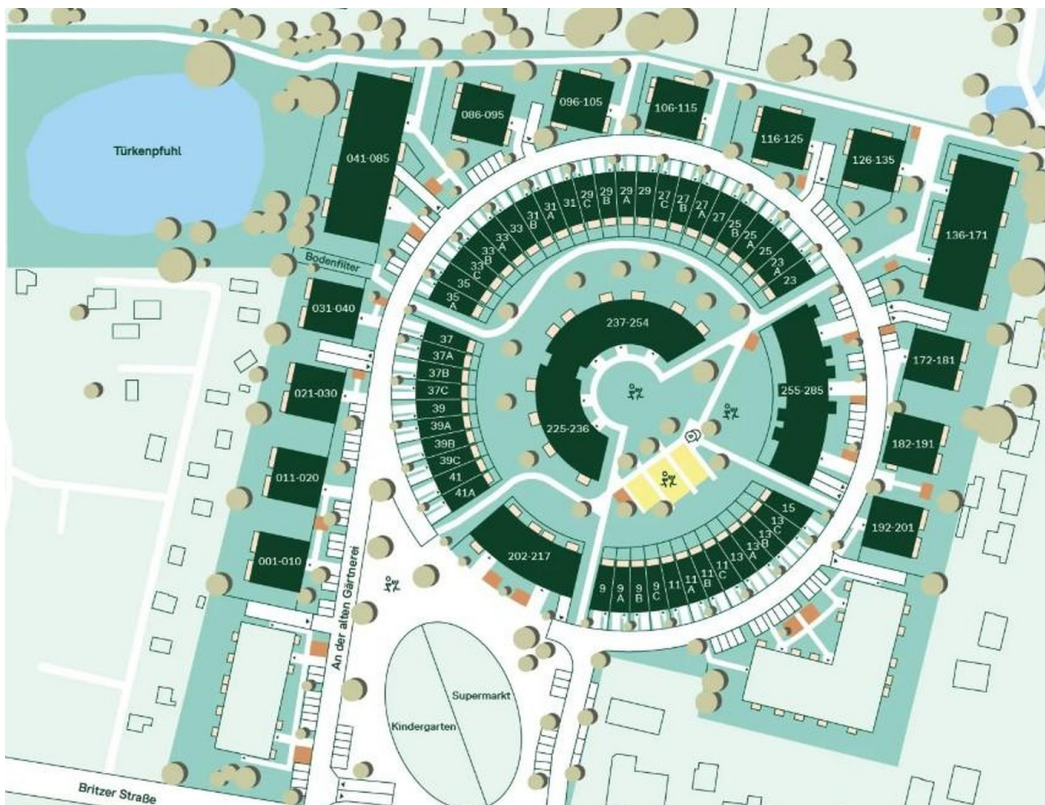


Kinder- oder Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



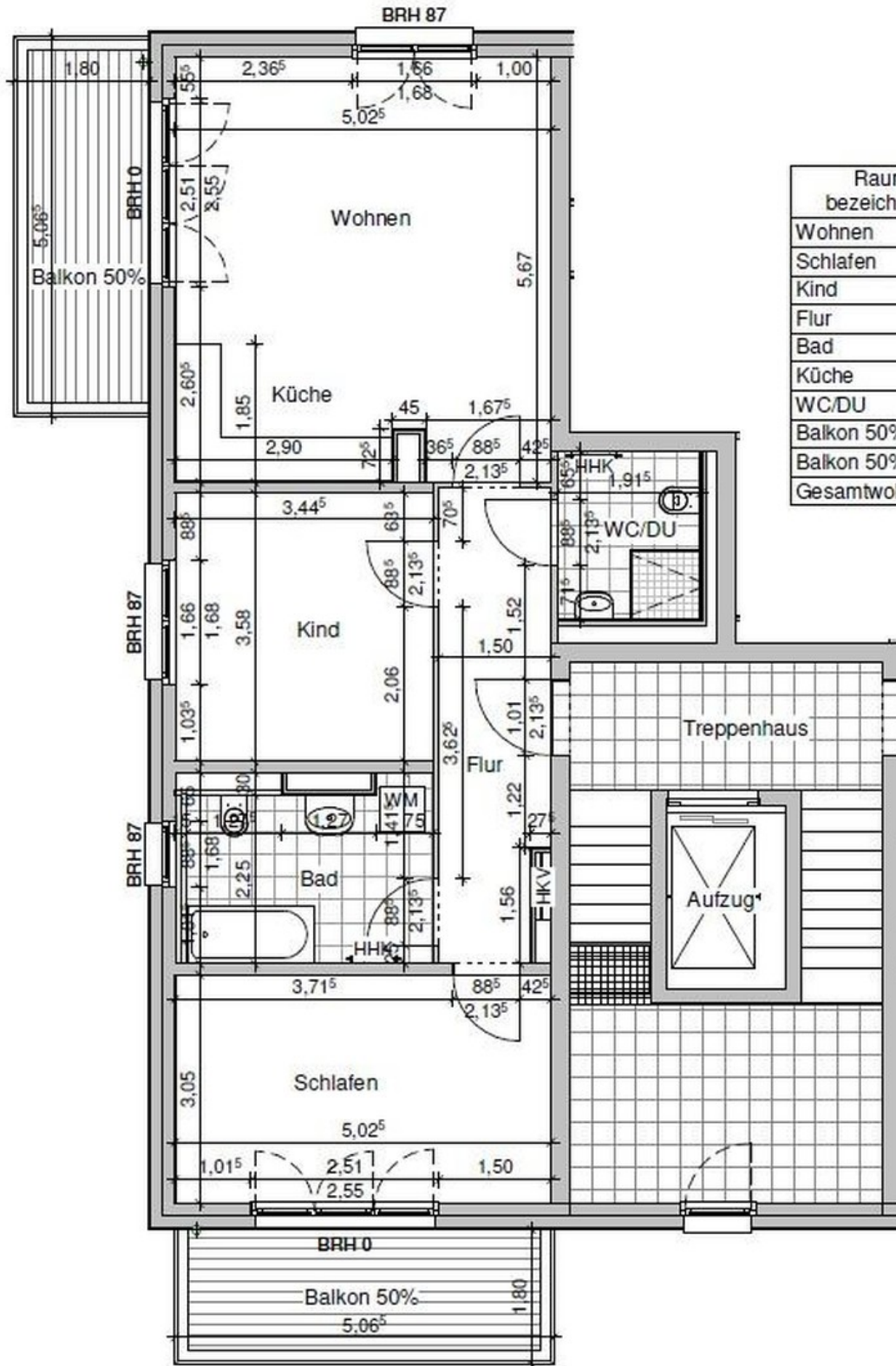
Schlafzimmer



Übersicht Quartier



# Exposé - Grundrisse



Raum-bezeichnung	Flächen-ansatz [%]
Wohnen	100
Schlafen	100
Kind	100
Flur	100
Bad	100
Küche	100
WC/DU	100
Balkon 50%	50
Balkon 50%	50
Gesamtwohnfläche	