

Exposé

Wohnung in Berlin Mariendorf

Ideale Balance zwischen Stadt und Natur: Bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Mariendorf



Objekt-Nr. OM-443909

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

12105 Berlin Mariendorf
Berlin
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahmedatum	30.09.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,74 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	305 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf - keine Käuferprovision!

Wer in Berlin lebt, möchte oft beides: die Nähe zur Stadt und einen Ort zum Durchatmen. Genau das bietet diese gepflegte 2-Zimmer Wohnung in Mariendorf. Hier verbinden Sie ruhiges Wohnen und eine grüne Umgebung mit einer sehr guten Anbindung in die Innenstadt.

Die Wohnung im 3. OG eines gepflegten Mehrparteienhauses überzeugt durch ihre angenehme Helligkeit und einen durchdachten Grundriss. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich mit direkten Zugang auf den Süd-Balkon, Ihre eigene kleine Sonneoase im Grünen, die den Wohnraum harmonisch nach draußen erweitert. Das Schlafzimmer bietet Ihnen Rückzugsmöglichkeit und Ruhe für erholsame Nächte. Die funktionale Einbauküche ist bereits mit einem Kühlschrank und Backofen mit Cerankochfeld ausgestattet. Sie verfügt darüber hinaus über einen freien Anschlussplatz, der die Nachrüstung eines Geschirrspülers ermöglicht. Das tageslichthelle Wannenbad wurde 2021 saniert und präsentiert sich gepflegt und zeitlos. Für ein harmonisches und behagliches Wohngefühl sorgt der gepflegte Laminatboden, der sich einheitlich durch alle Zimmer sowie den Flur zieht und die Räume optisch ruhig miteinander verbindet. Eine praktische Nische im Flur eignet sich hervorragend für die Einrichtung eines maßgefertigten Einbauschranks und schafft wertvolle Platzreserven im Alltag. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein privates, abschließbares Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für selten genutzte Gegenstände bietet. Ein Pkw-Stellplatz gehört derzeit nicht zum Angebot. Die Wohnung steht jedoch auf der internen Warteliste der Eigentümergemeinschaft an erster Stelle für die Vergabe eines Parkplatzes.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem bezugsfertigen und gepflegten Zustand, sodass sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver, gewachsener Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Mariendorf, Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, ruhigen Anwohnerstraßen und einer angenehmen nachbarschaftlichen Atmosphäre - ideal für alle, die urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Ruhe verbinden möchten.

Mariendorf überzeugt durch eine ausgewogene Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und diverse Fachgeschäfte, befinden sich in komfortabler Reichweite. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an Cafés, Restaurants sowie Dienstleistungsbetriebe, die den Alltag angenehm gestalten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die U-Bahnlinie U6 ist nur 400m entfernt und in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in zentrale Lagen wie Friedrichstraße und Berlin Mitte. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine optimale Erschließung des Umfelds. Auch die schnelle Anbindung an den Flughafen ist durch die nur ca. 500m entfernte Haltestelle des Flughafenbusses sichergestellt. Die Fahrzeit in die Berliner Innenstadt beträgt je nach Verbindung etwa 25 bis 30 Minuten. Auch für den Individualverkehr mit dem Auto ist die Lage attraktiv: Wichtige Verkehrsachsen wie der Tempelhofer Damm sowie die Stadtautobahn sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine zügige Verbindung an das gesamte Stadtgebiet und das Berliner Umland.

Der nahegelegene Volkspark Mariendorf, die traditionsreiche Trabrennbahn Mariendorf sowie der beliebte Britzer Garten bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche

Aktivitäten und erholsame Stunden im Grünen und tragen wesentlich zur hohen Wohnqualität bei.

Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, urbaner Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2

Exposé - Galerie



Bad_1



Bad_2

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung