

Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfrei: 3-Zimmer Wohnung mit Balkon im griechischen Kiez



Objekt-Nr. OM-449440

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Tomi Rados

Marienstr.
12459 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus vereint klassischen Berliner Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 79 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachter Grundriss mit hellen, gut geschnittenen Räumen und einem angenehmen Wohngefühl.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch den einladenden Eingangsbereich und den durchgehend verlegten, aufgearbeiteten Dielenboden, der den Räumen eine warme und hochwertige Ausstrahlung verleiht. Die großzügigen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich – und profitieren von einem angenehmen Lichteinfall.

Das Badezimmer präsentiert sich funktional und großzügig geschnitten mit Badewanne und Fenster. Die Küche bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und lässt sich ideal als moderner Lebensmittelpunkt der Wohnung entwickeln.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon mit Blick ins grüne Straßenbild – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Gebäude selbst wurde bereits einmal saniert, insbesondere die Heizungsanlage wurde vor Kurzem mit hydraulischem Abgleich erneuert.

Fazit:

Eine ideale Kombination aus Altbau-Charme, solider Substanz und Entwicklungspotenzial – perfekt für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Hinweis: Die dargestellten Bilder wurden zu Vermarktungszwecken digital möbliert. Die Wohnung wird leer und unmöbliert verkauft; die Darstellungen dienen ausschließlich als Ausstattungs- und Einrichtungsvorschlag.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Kontaktieren Sie uns gerne bei Rückfragen oder Wunsch eines Besichtigungstermins.

Sie erreichen mich per Mail oder telefonisch unter der +49 172 159 74 28.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Marienstraße im beliebten Ortsteil Berlin-Schöneeweide und überzeugt durch eine gewachsene Wohnlage mit guter Infrastruktur und optimaler Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Die Wohnung befindet sich in der Marienstraße 7 im beliebten Berliner Ortsteil Schöneeweide – einer aufstrebenden Lage im Südosten der Hauptstadt, die urbanes Leben mit naturnaher Umgebung verbindet.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants. Auch Schulen, Kitas und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über den nahegelegenen S-Bahnhof Schöneeweide sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien ist eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und angrenzende Bezirke gewährleistet. Zudem sorgt die gute Anbindung an die Hauptverkehrsachsen für eine komfortable Erreichbarkeit mit dem Auto.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Natur: Die Spree sowie weitläufige Grünflächen und Parkanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien. Auch das nahegelegene Wuhlheide-Areal lädt mit seinen Freizeit- und Erholungsangeboten zu vielfältigen Aktivitäten ein.

Fazit:

Eine attraktive Wohnlage, die urbanen Komfort, hervorragende Infrastruktur und naturnahe Erholungsmöglichkeiten ideal miteinander vereint.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



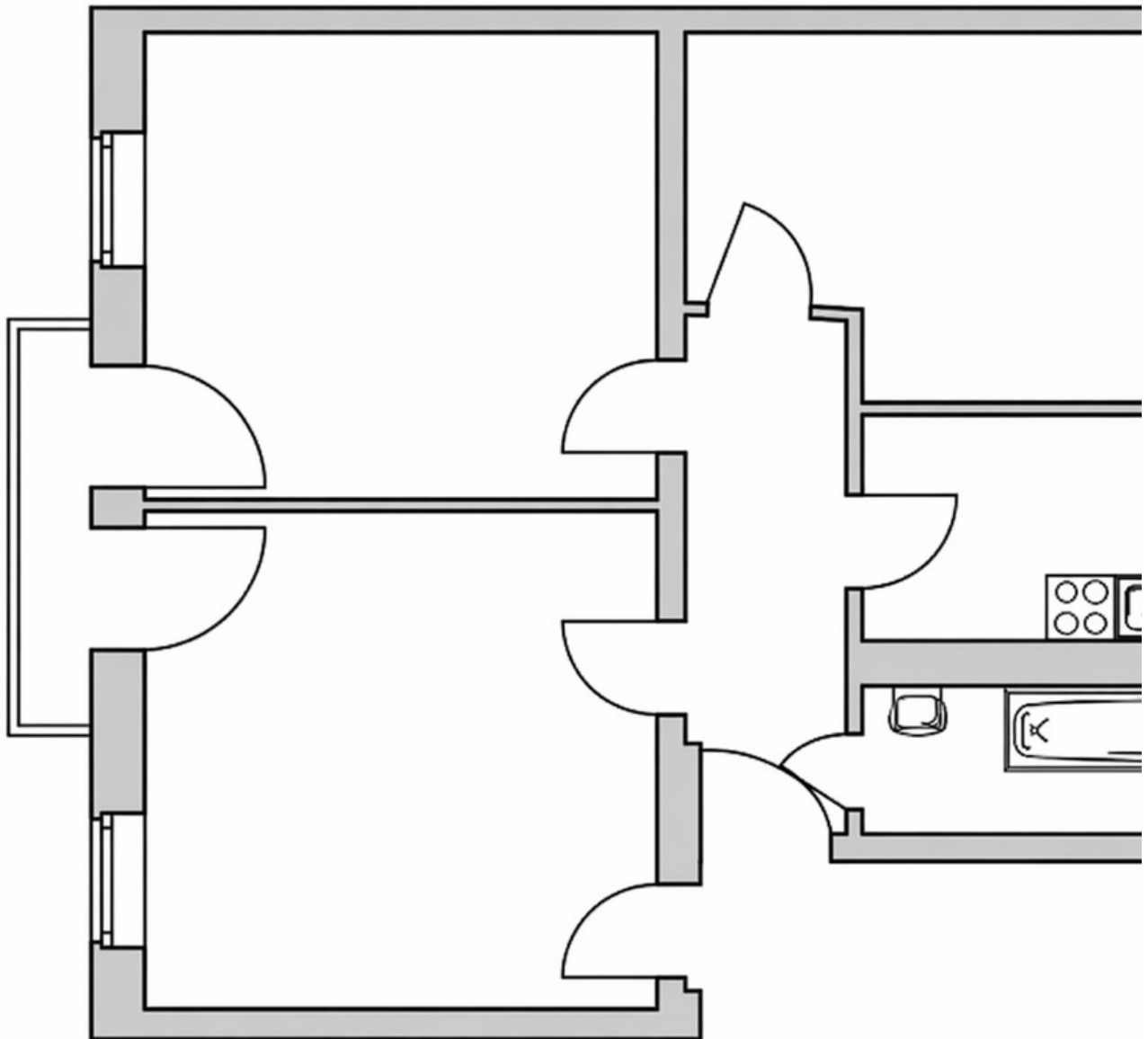
Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss