

Exposé

Wohnung in Berlin

Neubau-3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit 2 Bädern und Süd-Loggia



Objekt-Nr. OM-455035

Wohnung

Verkauf: **549.990 €**

Ansprechpartner:
Yulia Kulikova

12109 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	2
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	460 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2019 bietet ein seltenes Maß an Ruhe und Wohnqualität. Die Immobilie befindet sich im ersten Obergeschoss des zweiten Gebäudes (Hinterhaus) einer gepflegten Wohnanlage und ist damit vollständig von der Straße abgeschirmt.

Auf ca. 83 m² erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das durch bodentiefe Fenster und edles Eichenparkett eine helle, einladende Atmosphäre schafft. Diese Wohnung bietet sowohl Paaren mit Platzbedarf als auch Familien ein ideales und sicheres Zuhause in einer herzlichen Nachbarschaft.

Details & Ausstattung im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 83 m² (3 Zimmer)
- Lage: 1. OG (von 3)
- Wohnbereich: Großer Empfangsbereich, großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer: 2 helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern
- Badezimmer: 2 Bäder (1x mit Badewanne, 1x mit bodengleicher Dusche)
- Hauswirtschaft: Separater HWR für Waschmaschine und Trockner mit viel Stauraum
- Außenbereich: Sonnige Süd-Loggia zum ruhigen Innenhof
- Küche: Hochwertige EBK (Musterring) mit Markengeräten von Bosch
- Technik: Fußbodenheizung, Fenster mit 3-fach-Verglasung, elektrische Sonnenschutz-Rollos
- Boden: Echtholz-Eichenparkett
- Parken & Keller: Eigener TG-Stellplatz (direkt per Aufzug erreichbar); ein privates Kellerabteil

Gemeinschaftseigentum:

- Wohngeld: ca. 460 € monatlich
- Struktur: WEG mit 39 Einheiten, hohe Eigennutzerquote, sehr freundliche Nachbarschaft
- Extras: 2 Kinderwagenräume, zahlreiche Fahrradstellplätze (TG & - Außenbereich)
- Freizeit: Privater Spielplatz

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Grüne Idylle mit perfekter Anbindung

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten, familienfreundlichen Lage von Berlin-Mariendorf, die eine ideale Balance zwischen Ruhe und Urbanität bietet.

Parks & Freizeit direkt vor der Tür:

Direkt gegenüber der Wohnanlage befindet sich eine Grünanlage.

Sowohl der beliebte Volkspark Mariendorf als auch der weitläufige Britzer Garten sind zu Fuß erreichbar – ideal für Sport, Spaziergänge und Familienausflüge.

Erstklassige Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Nahverkehr: Die Bushaltestelle der Linie 181 liegt direkt vor der Tür. Von dort erreichen Sie den U-Bahnhof Alt-Mariendorf in nur 3 Minuten (zu Fuß ca. 10 Minuten) oder den U-Bahnhof Britz-Süd in etwa 12 Minuten.

Individualverkehr: Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Stadtautobahn A100 (Auffahrt Gradestraße) in nur 5 Minuten. Auch der Flughafen BER ist über diese Anbindung zeitnah erreichbar.

Infrastruktur & Bildung:

Familienfokus: Im direkten Umfeld gibt es eine sehr gute Auswahl an Kindertagesstätten und Schulen, was die Wohnlage besonders für junge Familien attraktiv macht.

Nahversorgung: Supermärkte, Cafés und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung rund um den Mariendorfer Damm.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

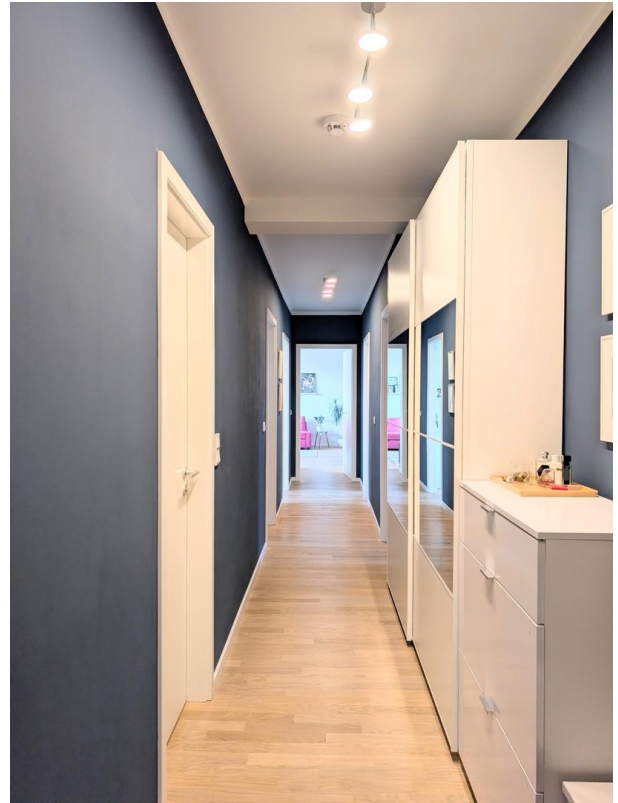


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad

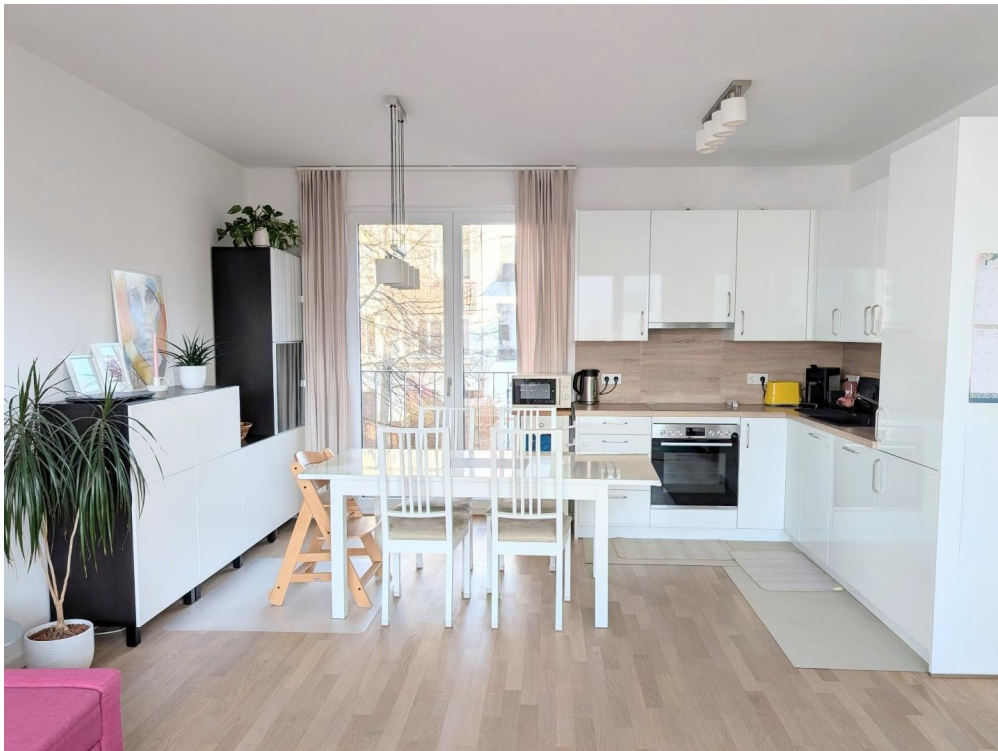


Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Flur

Exposé - Galerie



Empfang



HWR

Exposé - Galerie

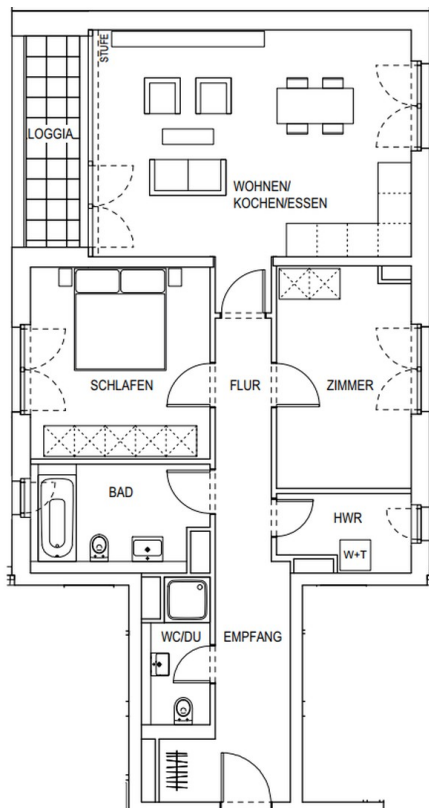


HWR

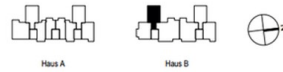


Balkon

Exposé - Grundrisse



3-Zimmer
83,1 m²



Wohnfläche

Wohnen/Küche: 28,6 m ²	WC mit Dusche: 3,5 m ²
Schlafen: 13,3 m ²	Flur: 5,2 m ²
Bad: 7,1 m ²	Empfang: 8,2 m ²
Zimmer: 11,2 m ²	Loggia: 4,3 m ²
Abstl./HWR: 3,6 m ²	

