

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Moderne 3-Zi Whng mit EBK, Terasse, Gemeinschaftsgarten und erstklassiger Anbindung



Objekt-Nr. **OM-326113**

#### Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Levi - von Appen

Greulichstraße 5  
12277 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	420 €	Etage	3. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete, 78 m<sup>2</sup> große Wohnung im obersten Geschoss einer 1996 erbauten Stadtvilla. Die Wohnung beeindruckt durch eine sonnige Terrasse, Gemeinschaftsgarten, Wannenbad mit separater Dusche und Fußbodenheizung – gelegen in einer ruhigen und grünen Straße mit hochwertiger lokaler Infrastruktur und erstklassiger verkehrlicher Anbindung.

Die Wohnung befindet sich im dritten und obersten Geschoss und garantiert dank der Lage im Dachgeschoss ein Höchstmaß an Privatsphäre. Das helle Treppenhaus mit Naturstein führt zu den beiden einzigen Wohnungen auf dieser Ebene.

Nach dem Betreten gelangen Sie in eine großzügige Diele, die den Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit teiloffener Küche. Große Dachflächenfenster und eine Fenster-/Türfront zur Terrasse schaffen eine einladende Atmosphäre. Die Küche ist modern ausgestattet mit diversen Elektrogeräten, u.a. Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, und separater Abstellkammer.

Die Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und bietet einen herrlichen Blick auf den alten Baumbestand. Das Bad ist mit einer Badewanne und separater Dusche, Badeheizkörper und einem motorisch verstellbaren Oberlicht ausgestattet.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schränke, während das Kinder- oder Arbeitszimmer durch vier Dachflächenfenster und eine angenehme Atmosphäre besticht.

Eine Fußbodenheizung sorgt für ein komfortables Wohnklima und eine klare Ästhetik ohne sichtbare Heizkörper. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum, ein Fahrradkeller, sowie einen großer Gemeinschaftsgarten mit Spielfläche für Kinder und ein genügend weiteren Platz um unter Bäumen in Ruhe zu entspannen. In einem Gartenhäuschen können die Eigentümer Gartenmöbel, wie Sonnenliegen aufbewahren. Eine Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden. Stellplätze können bei Bedarf von anderen Eigentümern angemietet werden.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

### ENGLISH - LOCATION

The apartment is located on a quiet residential street in Berlin's Marienfelde district. Surrounded by mature trees, the well-maintained urban villa blends harmoniously into the green surroundings. A sunny terrace invites you to relax and enjoy the view.

Everyday amenities are within walking distance. Marienfelder Allee, just 250 meters away, offers shops, restaurants, schools, and pharmacies. The scenic Gutspark Marienfelde, part of the historic village center featuring Berlin's oldest village church (est. 1220), is a 15min walk away. A swimming pool, open-air markets, and other recreational options are easily accessible by bike or bus.

Thanks to excellent transport connections, you can quickly reach the city center, major train stations, or the airport. Marienfelde S-Bahn station (S2 line) is 200 meters away and takes you to central locations like Potsdamer Platz in 15 min. Südkreuz station and BER airport are 15-30min away.

### ENGLISH - APARTMENT

This bright 78 m<sup>2</sup> apartment, located on the top floor of a 1996 urban villa. A natural stone staircase leads to the floor, which houses only two apartments.

The spacious hallway provides access to all rooms. The centerpiece is the bright living and dining area with a partially open kitchen, enhanced by large skylights and terrace-facing

windows. The kitchen includes built-in appliances like a ceramic cooktop, oven, and extractor fan, along with a pantry.

The west-facing terrace overlooks the trees, offering a serene outdoor retreat. The bathroom features a bathtub, separate shower, and towel warmer. The bedroom accommodates a double bed and wardrobes, while the additional room is ideal as a child's room or office.

Additional amenities include underfloor heating, a private basement room, a bike cellar, a shared garden with a children's play area, and a garden shed for storing furniture. Underground parking is available, with spaces rentable from other owners.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Berliner Ortsteil Marienfelde im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Umgeben von altem Baumbestand fügt sich die gepflegte Stadtvilla harmonisch in die grüne Umgebung ein. Die Sonnenterrasse lädt ein, den Blick ins Grüne zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Nur 250 Meter entfernt liegt die Marienfelder Allee, an der sich auch Geschäfte, Restaurants, Sportmöglichkeiten sowie Kitas, Schulen, Arztpraxen und Apotheken befinden. Innerhalb von 15 Minuten erreichen Sie das idyllische Naherholungsgebiet Gutspark Marienfelde, das Teil des historischen Dorfkerns mit Berlins ältester Dorfkirche (um 1220) ist. In der weiteren Umgebung finden Sie auch ein Hallen- und Freibad sowie Wochenmärkte, die gut mit dem Rad oder dem Bus erreichbar sind. Die nächste lokale Busstation Hranitzkystraße (M77) ist nur 3 Minuten zu Fuß entfernt.

Dank der erstklassigen Verkehrsanbindung sind Sie innerhalb weniger Minuten auch im Stadtzentrum, Fernverkehrsbahnhof oder Flughafen: Der S-Bahnhof Marienfelde (Linie S2) ist nur 200 Meter entfernt und bringt Sie in 15 Minuten direkt in die Innenstadt, beispielsweise zum Potsdamer Platz oder Brandenburger Tor. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum über die B96 in etwa 20 Minuten. Der Fernbahnhof Südkreuz und der Flughafen BER sind ebenfalls schnell erreichbar (15-30 Minuten). Wer hingegen Ruhe sucht, findet in südlich nach nur 2km die Stadtgrenze nach Brandenburg idyllische Landschaften mit Seen und Dörfern.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Essbereich

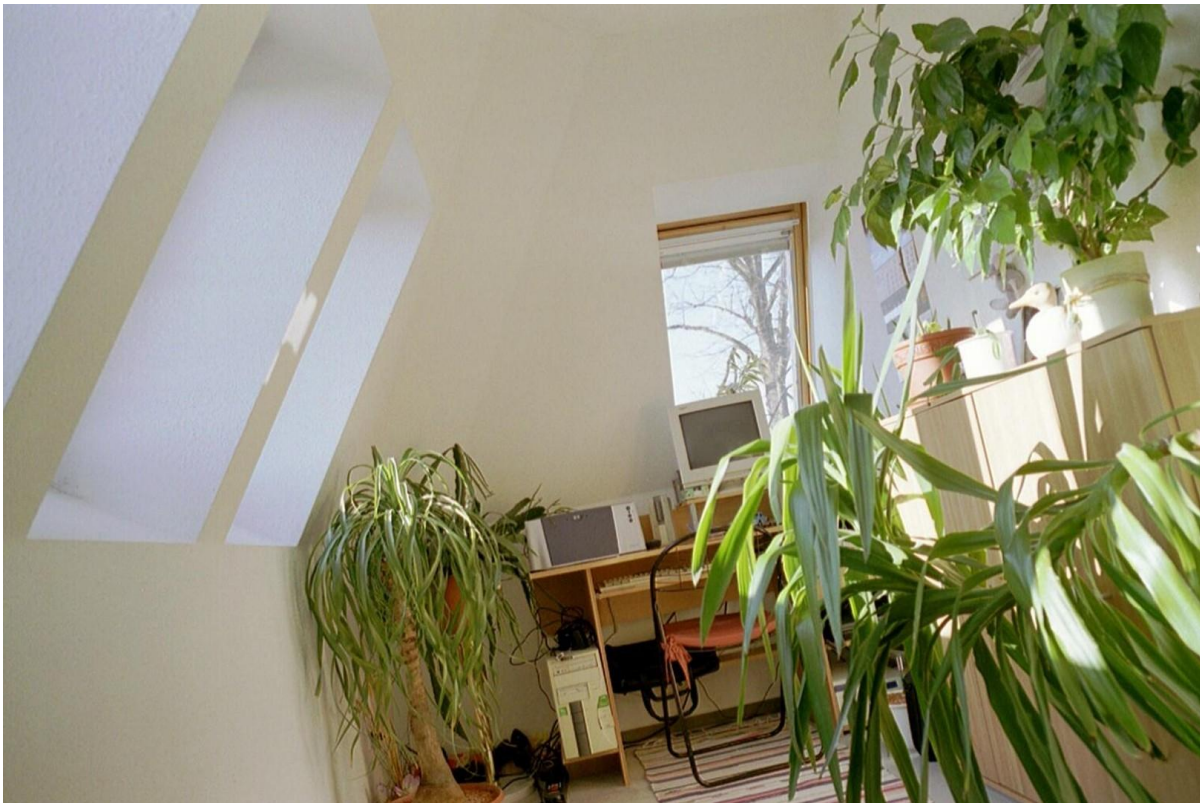


Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Kinder-/Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

