

360°  
360° Panorama  
online verfügbar



Grebe  Immobilien

Sie suchen eine freie Wohnung zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage mit Stellplatz?

Mariannenstraße 17 A, 12209 Berlin



**Kaufpreis**  
235.000,00 €



**Zimmer**  
2



**Etage**  
2



**Wohnfläche**  
69 m²



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Wohnung zum Kauf

Immobilientyp: Dachgeschosswohnung

Baujahr: 1968

Kaufpreis: 235.000 €

Heizungsart: Fernheizung

Befeuerungsart: Öl

Provision: 17.600,00 € inkl. 19 % Ust.

Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Wohnfläche: 68,69 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 2

Preisinformation: Der PKW Stellplatz und die Küche ist im Kaufpreis enthalten.

Zimmer: 2

Einbauküche: Ja

Schlafzimmer: 1

Badezimmer: 1

Bad: Wanne, Fenster

Stellplätze: 1

Fenster: Kunststoff

Objektzustand: Neuwertig

Boden : Fliesen

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 80.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: C

Wesentlicher Energieträger: OEL

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Ihr neues Zuhause wird Sie sich schon bei der Besichtigung wie Zuhause fühlen lassen. Durch die großzügige Glasfront laden Sie die "vier Jahreszeiten" ganzjährig in Ihr neues Wohnzimmer ein.

Das Wohnzimmer mit Essbereich und Balkon sorgt für ein großzügig-luftiges Wohngefühl. Im Sommer genießen Sie Ihren grünen Ausblick vom großen Balkon in Süd-Lage.

Ihren PKW parken Sie direkt vor dem Haus.

Neben der traumhaften Lage in Berlin

Lichterfelde, macht der sehr gepflegte Zustand der Wohnung sowie der gesamten Wohnanlage diese Wohnung zu einem einzigartigen Immobilienangebot im südlichen Berlin.

Die angebotene Eigentumswohnung zum Kauf befindet sich im 2.

Obergeschoss rechts in einem zweistöckigem Gebäude mit insgesamt vier Wohnungen. Zur Wohnanlage gehören 46 Wohnungen und sieben Garagen (Mariannenstraße 17/18 und Pößnecker Straße 33/35).

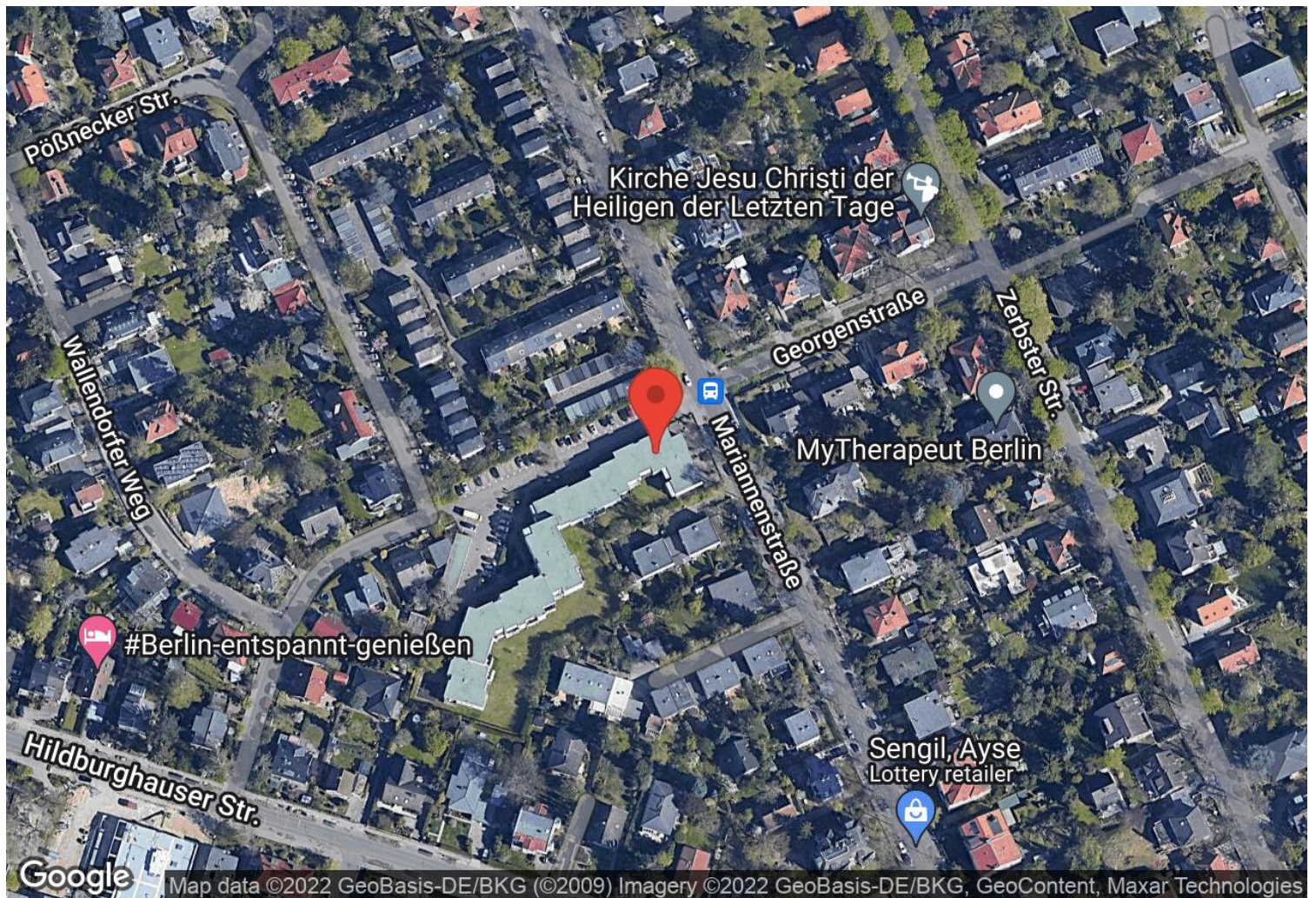
Die Wohnung wird zur Zeit noch von der Eigentümerin bewohnt, daher wohl auch der sehr gepflegte Zustand. Da die Dame gerne in Ihren nächsten Lebensabschnitt springen möchte und ihr Umzug in die Seniorenresidenz ansteht, kann die Wohnung selbstverständlich auch als Kapitalanlage genutzt werden. Gerne suchen wir Ihnen den passenden Mieter auf Wunsch!

# OBJEKTDDETAILS

- Wohnzimmer mit 25 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer fast 20 m<sup>2</sup>
- großer Balkon (Markise kann angebracht werden ohne Zustimmung der WEG)
- Tageslicht-Wannen-Badezimmer (1995)
- Einbauküche
- Einbauschränk in der Diele
- Fliesenböden in der ganzen Wohnung
- Rollläden in Küche, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer neu in 2018

## Kellerraum

- großer Trockenraum im Untergeschoss
- gesamter Kellerbereich neu gestrichen
- Abwasserleitungen im Keller saniert
- Objekt gedämmt
- neuer Anstrich Fassade und Sanierung Eingangspodeste (2017)
- DSL



### Mariannenstraße 17 A, 12209 Berlin

Das Team von GREBE CONSULT Immobilien war Ende August für Sie vor Ort. Ebenso begeistert wie von der gepflegten Eigentumswohnung und der dazugehörigen Anlage, waren wir auch von der sehr reizvollen Umgebung.

Lichterfelde/Lankwitz gehört zum Bezirk Zehlendorf-Steglitz und zeichnet sich durch das viele Grün und die Nähe zum Stadtzentrum, aber auch durch viele Freizeitangebote aus, die durch die Zehlendorfer Seen abgerundet werden. Das Stadtzentrum erreichen Sie über ein dichtes Netz der Berliner Verkehrsbetriebe oder mit dem Auto in ca. 25 Minuten.

Ihren täglichen Bedarf können Sie im nahegelegenen Lankwitzer Kiez rund um die Kaiser-Wilhelm-Straße decken oder im angrenzenden Marienfelde rund um die Malteserstraße mit zahlreichen Supermärkten. Für den ausgiebigen Bummel empfiehlt sich die Schloßstraße in Steglitz mit einigen Shopping Centern, wie zum Beispiel „Das Schloß“.

Die Mariannenstraße ist eine ruhige mit Bäumen und Gärten umgebende Wohnstraße. Nur ein paar Meter entfernt befindet sich die Bushaltestelle der Linie M11, die Sie im 10 Minuten Takt von Dahlem-Dorf in Richtung Schöneeweide bringt. Die Zufahrt zur Stadtautobahn ist entweder über Steglitz oder die B96 in Mariendorf in ca. 15 Autominuten erreichbar.

In weniger als 5 Minuten Fußweg ist die Hildburghäuser Straße erreicht, wo direkt „an der Ecke“ Restaurants und kleine Geschäfte zu finden sind.

Zusammenfassend bietet diese Eigentumswohnung einen hohen Wohnwert aufgrund ihrer ruhigen und grünen Umgebung mit unmittelbarer Erreichbarkeit zu den vielfältigen Berliner Stadtzentren.

# SONSTIGES

Der sehr gute Zustand und die überdurchschnittliche Instandhaltung der gesamten Wohnanlage hat uns veranlasst, dass wir den Zustand abweichend vom Baujahr in den Immobilienportalen mit "neuwertig" angegeben haben. Die Angabe "gepflegt" wird dieser Wohnanlage in Bezug auf Vergleichangebote wirklich nicht gerecht! Gratulation an die Eigentümergemeinschaft und die Hausverwaltung.

Hinweis:  
Um Ihnen die Räume voll darstellen zu können, fotografiert unser Fotograf mit einem Weitwinkelobjektiv.

In Verbindung mit dem möblierten Grundriss und den 360 Gradbildern erhalten Sie einen idealen Eindruck des Raumangebotes dieser Wohnung zum Kauf.

Gern vermarkten wir auch Ihre Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besichtigungstermin.

Ihr Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin / Brandenburg / Insel Rügen

## Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Mariannenstraße 17A Berlin



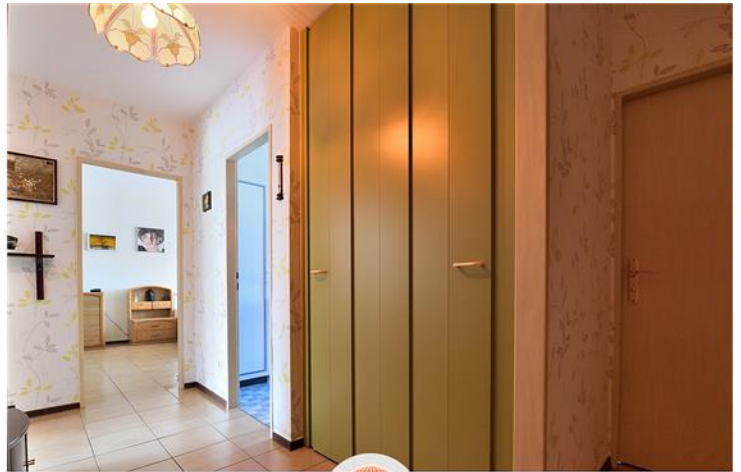
Grebe  Immobilien

2. OG (Dachgeschoß)



Grebe  Immobilien

Herzlich Willkommen



Grebe  Immobilien

Der Flur



Grebe  Immobilien

Wohnzimmer



Grebe  Immobilien

Wohnzimmer Bild 2

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Wohnzimmer Bild 3



Grebe  Immobilien

Süd Balkon



Grebe  Immobilien

Ausblick vom Balkon



Grebe  Immobilien

Schlafzimmer



Grebe  Immobilien

Schlafzimmer Bild 2



Grebe  Immobilien

Schlafzimmer Bild 3

# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Küche



Grebe Immobilien

Küche Bild 2



Grebe Immobilien

Wannenbad gefällig?



Grebe Immobilien

Tageslichtbad



Grebe Immobilien

Blick in den Keller



Grebe Immobilien

Trockenraum für 4 Wohnungen



# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Ansicht vom Garten



Grebe  Immobilien

Innenbesichtigung gefällig?

# Sie suchen eine freie Wohnung zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage mit Stellplatz?

## Grundriss möbliert



# Sie suchen eine freie Wohnung zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage mit Stellplatz?

Welche Wohnidee haben Sie?



# IHR ANSPRECHPARTNER



Herr Tim Grebe  
Berliner Allee 52  
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 0172 - 2871060  
mein-neues-zuhause@grebe-consult.com  
Webseite: www.grebe.immobilien

## KONTAKT

### GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52  
15806 Zossen  
Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030  
www.grebe.immobilien



Vertretungsberechtigter: Tim Grebe  
Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen  
Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT  
Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017

