

# Maggie

Margaretenstraße 24 A – EG mitte rechts  
10317 Berlin

---

**THE GROUNDS**  
REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



## Daten im Überblick

<b>Objektnummer</b>	34129-27
<b>Objektzustand</b>	Erstbezug
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Bezugsfertig</b>	spätestens 31.10.2024
<b>Vermietet</b>	Nein
<b>Kaufpreis</b>	489.720,00 €
<b>Zimmer</b>	2.5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	72,31 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	Ja
<b>Personenaufzug</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Nein
<b>Abstellraum</b>	Ja

## Beschreibung

Wohnen in „Maggie“ – das ist lebendig-urbanes Wohnen mit Ruhefaktor: In der Margaretenstrasse 24a entsteht im großzügigen Hof ein neues Gartenhaus mit modernen Wohnungen. Die Lage in zweiter Reihe verbindet zwei Gegensätze: Der harmonische Rückzugsort liegt auf Tuchfühlung mit dem dynamischen Charakter des Bezirks. Studierende fühlen sich hier ebenso wohl wie junge Familien mit Kindern. Entsprechend ist der Weg zu mehreren Schulen aller Elementarstufen fußläufig oder mit dem Fahrrad nicht weit. Zudem bieten zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung Raum zum Spielen und Relaxen.

12 Wohnungen mit 2 Zimmern, 9 Wohnungen mit 3 Zimmern sowie 2 Vierzimmer-Wohnungen verteilen sich auf 5 Vollgeschosse, die bequem mit einem Aufzug erreichbar sind, der in jedem Stockwerk bis hoch zum Dachgeschoss mit den 3 Penthouse-Wohnungen hält. 8 der 23 Wohnungen sind barrierefrei. Die rund 72,31m<sup>2</sup> große Wohnung bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, denn der intelligente Grundriss schafft Platz und Stauraum. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerraum, in dem Licht und Strom vorhanden sind, sowie zwei Fahrradstellplätze, die sich im Hof oder abgeschlossenen Gemeinschaftsräumen befinden.

In der Außenanlage, geschützt im Innenhof, entsteht ein Spielplatz mit Sandkiste, Rutsche, Balancierbalken und Artistikseil, umgeben von Hecken und Pflanzen. Gerade kleinere Kinder können hier in geschütztem, verkehrsfreiem Raum in Sichtweite spielen. Die größeren können sich in Geschicklichkeit und Balance üben.





## Ausstattung

Die großzügig geschnittene Wohnung ist hell und verfügt über eine moderne Ausstattung. Beim Grundriss wurde sorgfältig darauf geachtet, dass jeder sein persönliches Refugium erschaffen kann. Die Wohnküche verbindet Geselligkeit, Kommunikation und Entspannung. Von dort aus tritt man hinaus ins Freie auf Balkon, Loggia oder Terrasse, die zum gemütlichen Frühstück oder entspannten Tagesausklang einladen. Ebenso ist komfortables Homeoffice unter freiem Himmel möglich, dank der vorinstallierten Datenleitungen gepaart mit einer hoher Netzabdeckung in dieser Gegend.

Die Küchenräume sind mit Anschlüssen für Wasser und Elektrik für Ihre Traumküche vorbereitet. Die Böden sind mit Fliesen eines namhaften Herstellers belegt, Decken und Wände verputzt, geglättet und gestrichen. Zum Aufstellen von Waschmaschinen ist ein Platz mit entsprechenden Anschlüssen vorgesehen.

Die mit Wanne und/oder Dusche von Markenherstellern ausgestatteten Bäder sind gefliest und mit wasserabweisender Latexfarbe weiß gestrichen.

Das Breitbandkabelnetz in hoher Qualität kann für sogenanntes Triple Play genutzt werden: Ausgehend von einem Koaxialanschluss ist jeder Wohnraum mit Telefon, Internet und Kabelfernsehen erschlossen – eine Idealvoraussetzung für Homeoffice und Medien-Genießer, sogar bis auf den Balkon.

Alle Wohnungen werden zentral geheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Gas-Brennwert-Therme und Blockheizkraftwerk mit Pufferspeichern befinden sich im Heizungsraum im Keller, wie auch die sonstige Anlagentechnik.

Sicherheit wird großgeschrieben und beginnt bereits an der Eingangstür. Für den kontrollierten Zugang zum Gebäude wird an der Durchfahrt des Vorderhauses und der Hauseingangstür des Neubaus im EG eine Gegensprechstelle mit Videokamera installiert. So sehen Sie sofort, wer Einlass begehrt und können über den Monitor Ihrer Innensprechstelle kommunizieren.



## Lage

Der beliebte Weitlingkiez ist ein charmantes Viertel mit hohem Grünanteil. Nicht von ungefähr ist das wandlungsfähige Altbau-Quartier seit einigen Jahren auf dem Radar vieler junger Familien und Studierenden. Denn alles, was man zum Alltag braucht, findet sich direkt um die Ecke: Cafés, Bars, Restaurants, Kiezläden, aber auch ein Shopping-Center sowie medizinische Versorgung für alle Altersgruppen und Beschwerden. Kinder haben es nicht weit zu Kita und Schule. Sport- und Freizeitaktivitäten sind fußläufig oder mit dem Rad schnell zu erreichen. Wasserwege laden zu entspannten Bootsfahrten, Uferwege zu entspannten Spaziergängen durch artenreiche Biotope ein.

Lichtenberg grenzt an Friedrichshain und Prenzlauer Berg mit ihrer hippen Szene und ist gleichzeitig Rückzugsort. Im Bezirk floriert eine vielseitige Kunst-, Kreativ- und Kulturszene mit Galerien, Ateliers und Ausstellungen. Auf historischen Pfaden lässt es sich im Schloss Friedrichsfelde wandeln, die Geschichte der DDR wird im Stasi-Museum oder der Gedenkstätte Hohenschönhausen erkundet.

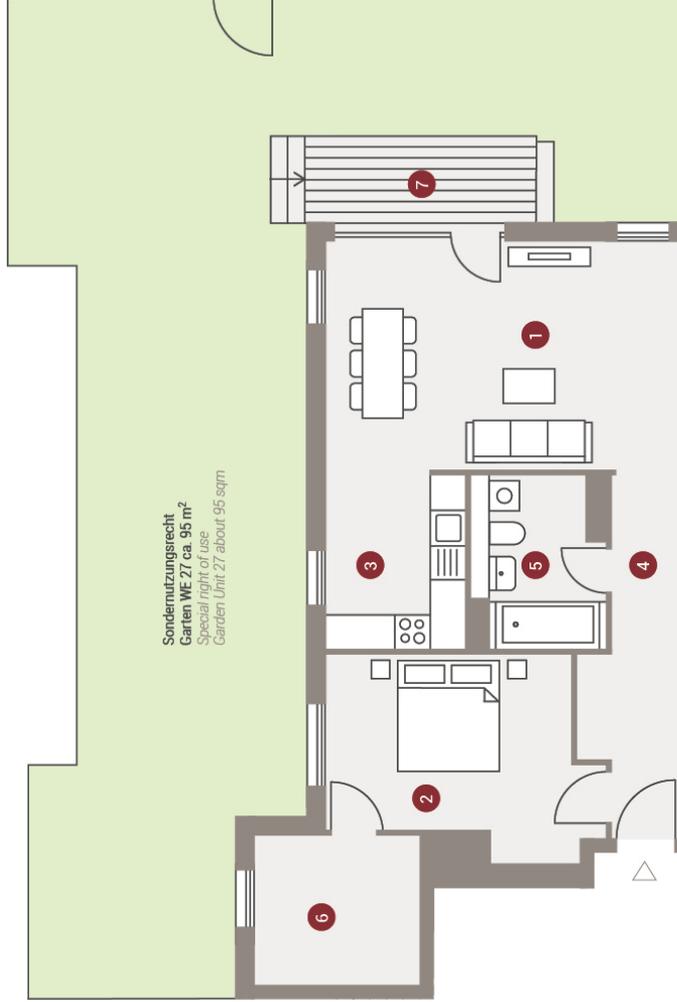
In der Margaretenstraße wohnt sich's urban zentrumsnah mit Anschluss ans grüne Umland. Der S-Bahnhof Lichtenberg ist zu Fuß in 3 Minuten erreicht. Von dort bringen einen die S-Bahnlinien S 5, S 7 und S 75, die U-Bahnlinie U 5 sowie 4 Bus- und 2 Tramlinien in 15 Minuten in die City oder hinter die Stadtgrenze – und das bisweilen sogar ohne Umsteigen. Mit der S-Bahn ist man im Nu am neuen Flughafen BER. Die Stadtautobahn A 100 ist über die Anschlussstellen „Grenzallee“ oder „Buschkrugallee“ schnell erreicht. Eine optimale Kombination aus Infrastruktur und kleiner Idylle für alle, die dabei sein wollen, aber nicht ständig mittendrin – ideal für Familien und Singles, für Studierende und Senioren, für Selbstnutzer und Investoren.



**2-ZIMMER-WOHNUNG**  
**2-ROOM APARTMENT**

Margaretenstr. 24 A, VH, EG mi re  
Front building, GF center right  
10317 Berlin

Sondernutzungsrecht  
Garten WE 27 ca. 95 m<sup>2</sup>  
Special right of use  
Garden Unit 27 about 95 sqm



<b>1</b> Wohnzimmer / living room	23,82 m <sup>2</sup> / sqm	<b>4</b> Flur / corridor	8,86 m <sup>2</sup> / sqm	<b>7</b> Terrasse / terrace	3,00 m <sup>2</sup> / sqm
<b>2</b> Schlafzimmer / bedroom	15,13 m <sup>2</sup> / sqm	<b>5</b> Badezimmer / bathroom	5,77 m <sup>2</sup> / sqm	Wohnfläche / living space	
<b>3</b> Küche / kitchen	8,19 m <sup>2</sup> / sqm	<b>6</b> Abstellraum / storage room	7,54 m <sup>2</sup> / sqm	72,31 m <sup>2</sup> / sqm	