

Maggie

Margaretenstraße 25 – DG rechts
10317 Berlin

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



Daten im Überblick

Objektnummer	34129-26
Objektzustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bezugsfertig	03/2024
Vermietet	Nein
Kaufpreis	337.600,00 €
Etage	4
Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche	53,58 m²
Keller	Ja
Personenaufzug	Nein
Barrierefrei	Nein
Abstellraum	Ja

Beschreibung

Dem Himmel ganz nah, mit unverbautem Blick entsteht eine wunderschöne Wohnung mit einer kleinen nach Südwesten ausgerichteten Dachterrasse zum Erstbezug. Dazu wird das Dachgeschoss des viergeschossigen Vorderhauses in der Margaretenstraße 24-25 komplett neu ausgebaut.

Die etwa 53,58m² Wohnfläche sind clever auf 2 Zimmer aufgeteilt, der gradlinige Grundriss bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. So verschmelzen Wohn- und Küchenbereich zu einem offen gehaltenen Bereich für gesellige und kommunikative Momente. Dieser lässt sich hervorragend auf die Dachterrasse ausweiten, die privaten Raum für ein gemütliches Frühstück oder einen entspannten Tagesausklang und sogar Homeoffice „open air“ schafft.





Ausstattung

Die beiden Zimmer sind zum rundum Wohlfühlen angelegt: Eine Fußbodenheizung sorgt für behaglich warme Füße übers ganze Jahr. Zum angenehmen Raumklima tragen die Sonnenschutzvorrichtungen der wärmegeprägten Dachfenster bei, die sich leicht elektrisch regulieren lassen. Und auf den hochwertigen geölten Eiche-Parkettböden läuft es sich leise, weil trittschallgedämmt. Die kleinen, aber feinen Duschbäder sind mit moderner Sanitärkeramik und Armaturen von Markenherstellern ausgestattet, gefliest und mit wasserabweisender Latexfarbe gestrichen.

Für Homeoffice-Nutzer und Medien-Genießer sind die Voraussetzungen ideal: Breitbandkabelanschluss im Gebäude, Glasfaseranschluss in jedem Wohnraum und Netzabdeckung in hoher Qualität ermöglichen Telefonie, Internet und Kabelfernsehen – sogar bis auf die Terrasse.

Zur Wohnung gehören zwei Fahrradstellplätze im Hof, der von einem Landschaftsarchitekten neugestaltet wird.



Lage

Der Weitlingkiez in Lichtenberg ist seit einigen Jahren auf dem Radar vieler junger Familien und Studierenden: Hier finden sie die komplette Infrastruktur mit Supermärkten und kleinen Läden, Cafés und Restaurants, Arztpraxen, Schulen und Kitas, (Zeit)Geschichte und vielen Grünflächen.

Von der Margaretenstraße aus ist es in alle Richtungen nah: Die City mit dem Potsdamer Platz und dem Hauptbahnhof ist mit dem Auto und auch dem ÖPNV keine halbe Stunde entfernt, ins Grüne fährt man ostwärts nur 15 Minuten.

Verkehrstechnisch ist Lichtenberg ausgezeichnet angebunden: Mehrere S-Bahn-, Bus- und Tramlinien, dazu die U-Bahnlinie U 5 und die Ringbahn im Westen des Stadtteils sowie zwei Bundesstraßen schaffen Verbindungen in alle Himmelsrichtungen. Zahlreiche Straßen weisen zudem Radwege auf.

In Lichtenberg ist von jeher eine starke Wirtschaft angesiedelt: Es gibt allein 10 Gewerbeparks mit mehr als 22.000 Unternehmen sowie namhafte Bildungseinrichtungen wie die HTW. Zudem entwickelt sich die Sharing Economy mit Bike- und Carsharing, aber auch Kleidungs- und Windel-Abos sowie offenen Werkstätten und Repair-Cafés. Das macht den vitalen Ortsteil attraktiv für Jung und Alt, für Selbstnutzer und Investoren.



