

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Berliner Regierungsviertel.

Wohnen Sie dort, wo Berlin pulsiert!

Ein Zuhause im Herzen der Hauptstadt.

Im Herzen Berlins – in der **Marienstraße 9** – befindet sich diese großzügige, stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit rund 171 m² Wohnfläche. Die Wohnung verbindet den Charakter eines klassischen Berliner Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort und außergewöhnlicher Großzügigkeit. Klare Linien, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumstruktur schaffen ein Ambiente von Ruhe, Eleganz und zeitloser Qualität – mitten im urbanen Zentrum der Hauptstadt.



Das **Regierungsgebäude**.



Der **Berliner-Dom**.



Das **Kanzleramt**.

Altbaucharme trifft modernen Lifestyle.

Mit rund 171 m² Wohnfläche und drei großzügig geschnittenen Zimmern bietet diese Wohnung außergewöhnlich viel Raum für individuelles Wohnen.



Blick ins Grüne.

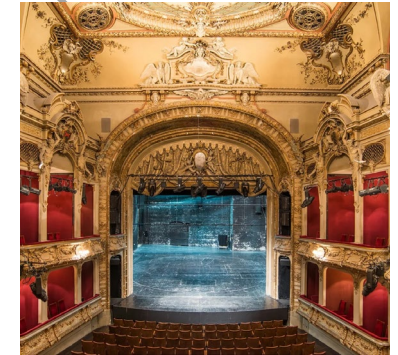
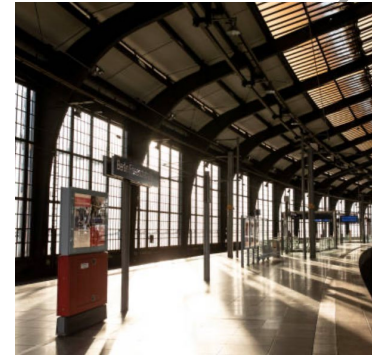
Zwei Balkone mit Blick in den begrünten Innenhof erweitern den Wohnraum nach außen und eröffnen spannende Perspektiven auf das städtische Umfeld. Licht und Grün sorgen für eine angenehme Atmosphäre – mitten im Herzen Berlins.



Die Lage – exklusiv!

Die Marienstraße liegt mitten im Zentrum, doch erstaunlich ruhig in einer Seitenstraße. Von hier sind es nur wenige Schritte zum S-Bahnhof Friedrichstraße, in zehn Minuten sind Sie zu Fuß am Hauptbahnhof. In direkter Umgebung erwarten Sie:

Berühmte Kulturstätten – wie das Berliner Ensemble, der Friedrichstadtpalast, das Deutsche Theater sowie renommierte Restaurants. Die Spree, das Regierungsviertel und die historische Friedrichstraße – alles direkt vor der Tür.



Hier vereinen sich Hauptstadt-Lifestyle und wohnliche Ruhe auf einzigartige Weise.

Die Highlights auf einen Blick.

Großzügige 171 m² Wohnfläche – perfekt für Familie, Homeoffice oder repräsentatives Wohnen

3 Zimmer – flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Bibliothek

separates **Ankleidezimmer** mit Einbauschränken

2 Balkone in Südwest-Ausrichtung mit Blick in den begrünten Hof

hochwertiges Badezimmer sowie **Gäste-WC**

Offener Wohn-/Ess- und Kochbereich – als zentraler Mittelpunkt der Wohnung

Aufzug und Hauswirtschaftsraum – für hohen Alltagskomfort

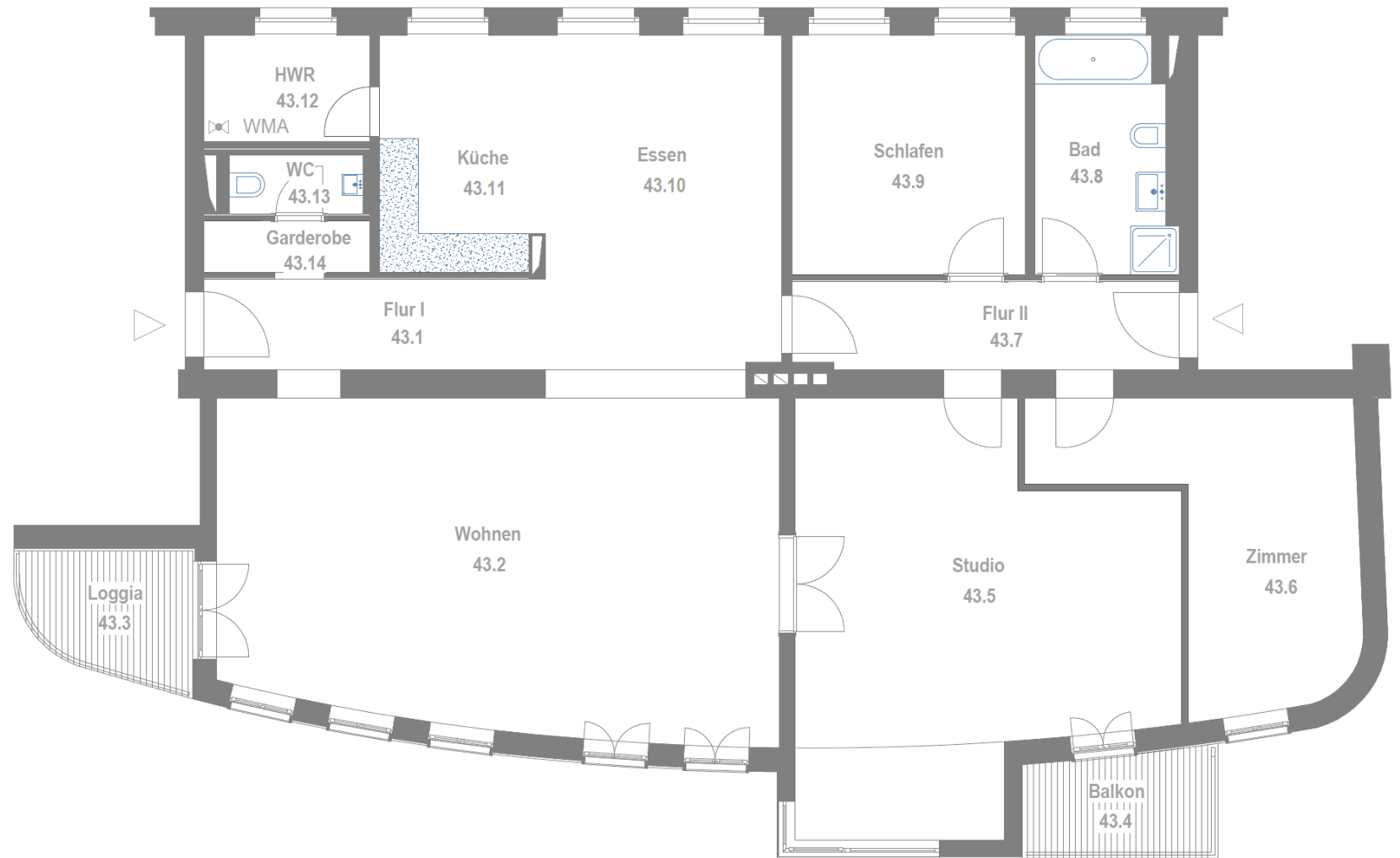
Stilvolles Altbauensemble von 1883 – kernsaniert und ergänzt durch einen modernen Neubau



Grundriss

WOHNFLÄCHE 171,18 m²

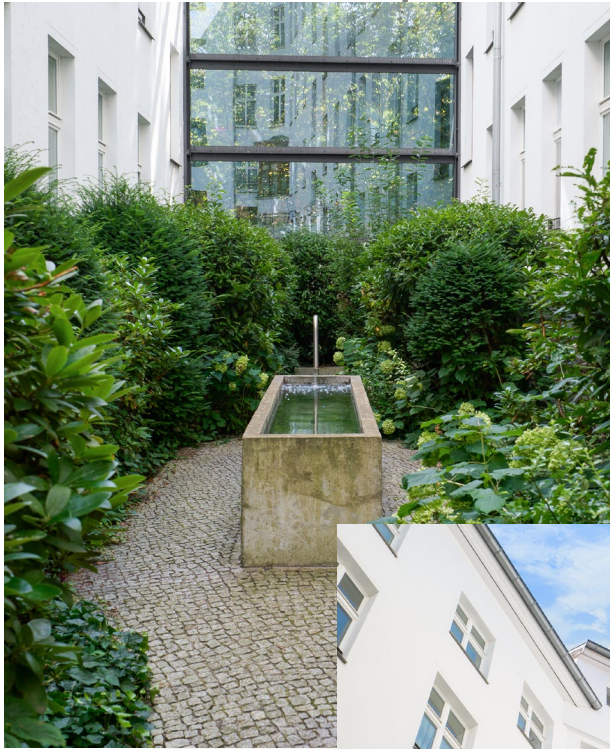
43.1	Flur I	7,38 m ²
43.2	Wohnen	44,76 m ²
43.3	Loggia	2,57 m ²
43.4	Balkon	2,43 m ²
43.5	Studio	31,07 m ²
43.6	Zimmer	17,57 m ²
43.7	Flur II	7,91 m ²
43.8	Bad	7,67 m ²
43.9	Schlafen	13,47 m ²
43.10	Essen	18,59 m ²
43.11	Küche	9,49 m ²
43.12	HWR	4,34 m ²
43.13	WC	1,91 m ²
43.14	Garderobe	2,02 m ²



Architektur & Ausstattung

Das Wohnensemble Marienstraße 9 stammt aus dem Jahr 1883 und wurde 2007/08 liebevoll kernsaniert.

Durch die original erhaltene Holz-Eingangstür betreten Sie das stilvolle Entrée des Gebäudes. Der Eingangsbereich wird von großen Kugelleuchten erhellt; originale Wandmalereien wurden im Rahmen der Sanierung denkmalgerecht freigelegt und aufgearbeitet. Von hier gelangen Sie in den gepflegten Innenhof mit Brunnen, der zur S-Bahn-Trasse hin durch eine gläserne Schallschutzwand abgeschlossen ist. Der westliche Seitenflügel, in dem sich die Wohnung im 4. Obergeschoss befindet, wurde 2008 durch einen modernen Anbau und den Einbau eines Aufzugs erweitert. Das Gebäude ist Teil des Denkmalschutzensembles Marienstraße 9, wodurch historischer Charme und städtische Architektur auf besondere Weise erhalten bleiben.



Das Herzstück

Wohnen, Kochen, Genießen

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Großzügigkeit, klare Linien und interessante Materialien schaffen einen Raum, der gleichermaßen für repräsentatives Wohnen wie für private Momente geeignet ist. Kochen, Essen und Zusammensein verbinden sich hier auf selbstverständliche, unaufdringliche Weise.



Im Inneren...

trifft historischer Altbaucharme auf zeitlose Modernität.

Sorgfältig aufgearbeitete **Dielenböden** verleihen den Räumen Wärme und Tiefe, während große, zweifach verglaste Holzfenster für ein angenehmes Licht und ein ruhiges Wohngefühl sorgen.

Das hochwertig ausgestattete **Dusch- und Wannenbad** sowie ein separates **Gäste-WC** ergänzen das Raumangebot funktional und stilvoll.

Gespachtelte, weiß gestrichene Wände, eine **Gaszentralheizung**, ein **Hauswirtschaftsraum** sowie der **Aufzug** unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung wurde in der Vergangenheit für eine Nutzung mit erhöhtem Sicherheitsanspruch ausgestattet. **Spezialtüren**, **Sicherheitsschlösser** sowie eine **Videosprechanlage** auf Wohnungsebene sind unauffällig integriert und unterstreichen den hochwertigen Ausstattungsstandard.





Ankommen.
Zur Ruhe
kommen.
Zuhause sein.





Kaufpreis: 1.590.000 €

Das Haus Marienstraße 9 umfasst insgesamt 35 Wohneinheiten.

Die zum Verkauf stehende Einheit Nr. 43 ist Teil dieser Gemeinschaft.

Zusammen mit dem Nachbarhaus Marienstraße 8 besteht eine Gesamt-WEG, die sich auf die Gemeinflächen wie Garten und Müllhaus bezieht.

Im Übrigen sind die beiden Häuser wirtschaftlich als getrennte Untergemeinschaften organisiert.

Das monatliche Wohngeld beträgt 791,00 €, inklusive Erhaltungsrücklage.



URBAN

GEMEINSAM
WACHSEN

Kontakt Daten
cs@urban-am.de
030 - 2844 4280