



Kommen, um zu bleiben

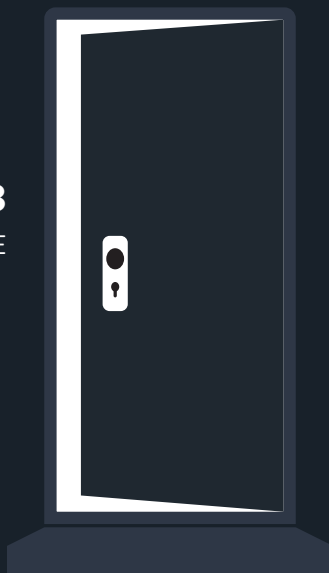
**SOFORT  
BEZUGSFREI**



DER KLEINE RUNDGANG

# HOMESK MAGAZIN

**Fennstraße 3**  
12439 BERLIN-NIEDERSCHÖNEWEIDE



4 Zimmer ca. 84,05 m<sup>2</sup>  
Etagenwohnung



[WWW.HOMESK.DE](http://WWW.HOMESK.DE)

DER ERSTE EINDRUCK

Zuhause ist, wo du  
dich wiederfindest.



**HOMESK**

IMMOBILIENAGENTUR

[WWW.HOMESK.DE](http://WWW.HOMESK.DE)



[INFO@HOMESK.DE](mailto:INFO@HOMESK.DE)

030 - 689 152 05



8 Wohnzimmer



36 Küche



32 Badezimmer

## INHALT

- 5 **VORWORT**  
Komm doch rein
- 6 **HARTE FAKTEN**  
Daten und Grundriss
- 8 **ZIMMER FÜR ZIMMER**  
Die beste Erstbesichtigung
- 44 **NACHBARSCHAFT**  
Direkt in deiner Nähe
- 46 **LAGE**  
Karte und Anbindungen

HOMESK GmbH

Herausgeber

Homesk GmbH // Immobilienagentur  
Mittenwalder Str. 29, 10961 Berlin  
Christian Wetzel - [cw@homesk.de](mailto:cw@homesk.de)  
Niels van Beek - [nvb@homesk.de](mailto:nvb@homesk.de)  
Timo Schwartz - [ts@homesk.de](mailto:ts@homesk.de)  
[info@homesk.de](mailto:info@homesk.de), [www.homesk.de](http://www.homesk.de)

Geschäftsführung  
Design und Layout  
Film und Foto  
Kontakt



HOMESK VORWORT

## HEREINSPAZIERT

Im dritten Obergeschoss eines gepflegten 50er-Jahre-Hauses gelegen, bietet diese 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 91,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ruhiges und lichtdurchflutetes Zuhause in Niederschöneweide. Der Balkon zum begrünten Innenhof ist nach Südost ausgerichtet und fängt die Morgensonne ein – perfekt für den ersten Kaffee. Sofort bezugsfrei. Die Nachbarschaft rund um die Fennstraße verbindet Spree-Nähe, Kiezleben und gute Anbindung – mit Wochenmärkten, Cafés und grünen Uferwegen direkt ums Eck. Ein Gemeinschaftskeller steht zusätzlich zur Verfügung.

*Set on the third floor of a well-maintained 1950s building, this bright 4-room apartment offers approx. 91.38 m<sup>2</sup> of peaceful living space in Niederschöneweide. The southeast-facing balcony opens to a leafy courtyard and welcomes the morning sun – ideal for your first coffee. Ready for immediate move-in. The area around Fennstraße combines riverside charm, local flair and great transport connections – with markets, cafés and green paths along the Spree just steps away. A shared cellar is also available.*



HARTE FAKTEN

# Fennstraße 3

12439 BERLIN - NIEDERSCHÖNEWEIDE

**4**  
ZIMMER

**349.000 €**  
ANGEBOTSPREIS

Dies ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, dass dieser Angebotspreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage auch steigen kann.

**ca. 91,38 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

**3 von 4**  
ETAGE

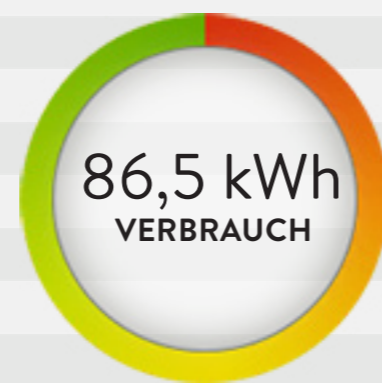


KOSTEN UND ZAHLEN

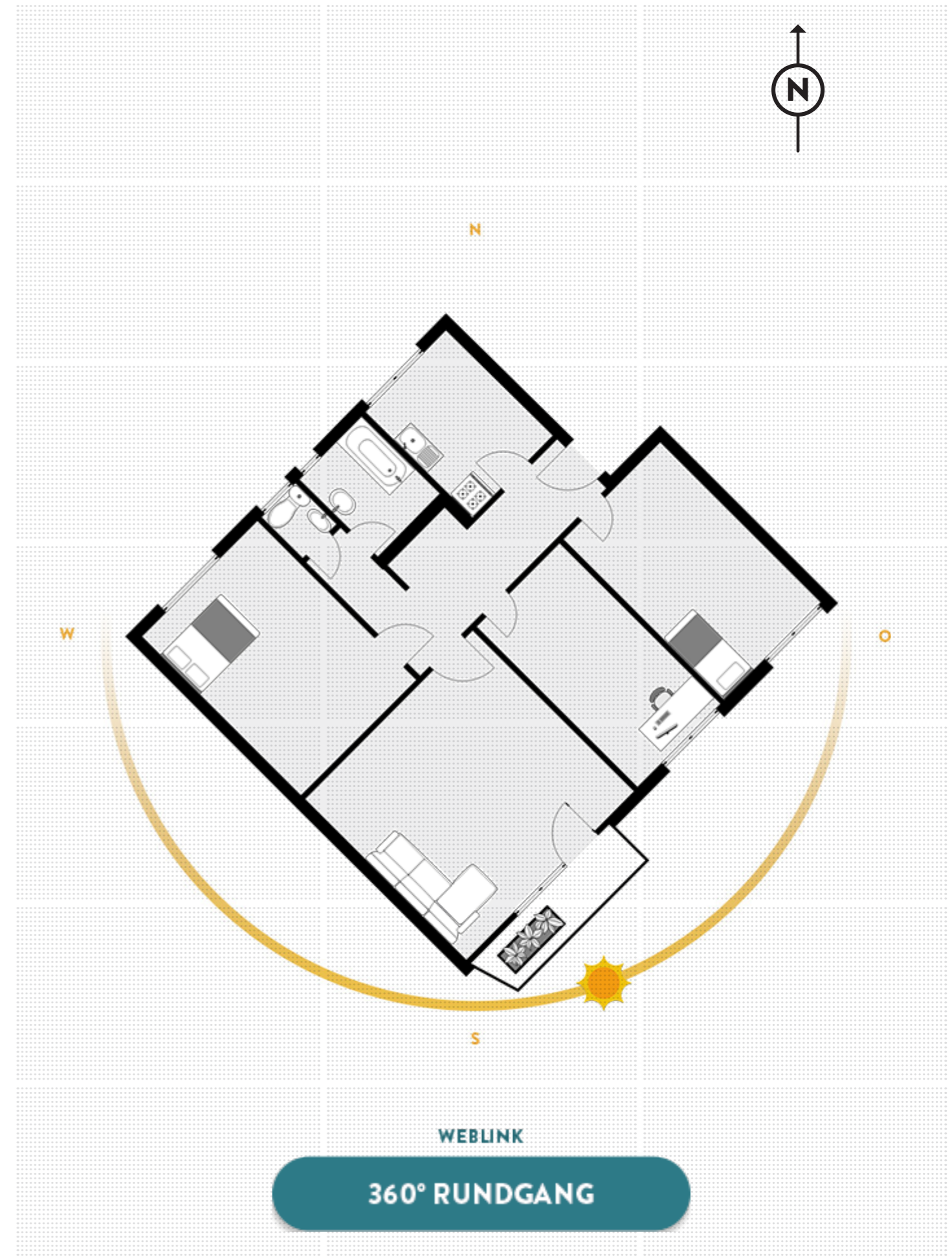
Angebotspreis	349.000 €
Hausgeld	581,00 € (davon 458,70 € umlagefähig)
Rücklagenzeitpunkt	31.12.2024
Rücklagenhöhe	78.237,41 € (Gesamte WEG) - 4.988,33 € (Anteilig WE)
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. 19,00 % MwSt. vom tatsächlich notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

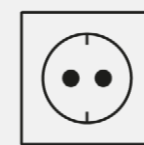
ALLGEMEINE INFOS

Einheitstyp	Etagenwohnung
Baujahr	1958
Lage	Vorderhaus
Aufzug	Nein
Keller	Ja, im Gemeinschaftseigentum
Denkmalschutz	Nein
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Fernwärme
Ausstellungsdatum Energieausweis	01.12.2017
Grundlage	EnEV 2014



Energieeffizienzklasse: C

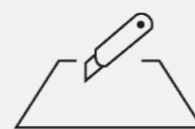




4 STECKDOSEN



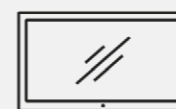
TAPETE



VINYL



KUNSTSTOFFFENSTER



Fläche ca. 23 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 260 cm

Helligkeit

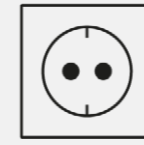
ZIMMER FÜR ZIMMER

# WOHNZIMMER

Das Wohnzimmer verteilt sich auf ca. 23 m<sup>2</sup> und hat eine Deckenhöhe von ca. 260 cm. Durch Kunststofffenster scheint die Sonne sehr hell in das Wohnzimmer. Ein Teppichboden ist vorhanden. Die Tapete ist weiß gestrichen. Im Wohnzimmer wurden ca. 4 Steckdosen installiert. Ein TV-Anschluss ist vorhanden.

*The living room is distributed on about 23 m<sup>2</sup> and has a ceiling height of about 260 cm. Through plastic windows the sun shines very brightly into the living room. A carpet floor is available. The wallpaper is painted white. About 4 sockets have been installed in the living room. A TV connection is available.*





0 STECKDOSEN



WANDPUTZ



FLIESEN



.



Fläche ca. 4 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 275 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

## BALKON

Der Balkon liegt in Süd-Ost-Ausrichtung und hat eine Fläche von ca. 4 m<sup>2</sup>. Die Sonne scheint vorwiegend in den Morgen- und Mittagstunden auf den sehr hellen Balkon. Der Boden ist mit einem Estrichboden ausgeführt.

*The balcony faces south-east and has an area of about 4 m<sup>2</sup>. The sun shines mainly in the morning and midday hours on the very bright balcony. The floor is finished with a screed floor.*

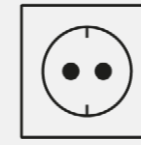


BALKON



SÜD-OST

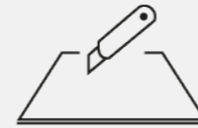




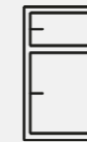
3 STECKDOSEN



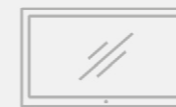
TAPETE



VINYL



KUNSTSTOFFFENSTER



Fläche ca. 13 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 265 cm

Helligkeit 

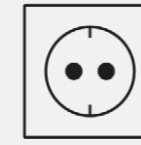
ZIMMER FÜR ZIMMER

## KINDERZIMMER

Das Kinderzimmer bietet Platz zum Spielen auf ca. 13 m<sup>2</sup>. Bei einer Deckenhöhe von ca. 265 cm scheint die Sonne sehr hell in das Kinderzimmer. Die Fenster sind aus Kunststoff ausgeführt. Ein Teppichboden ist vorhanden. Die Tapete ist weiß gestrichen.

*The children's room offers space to play on about 13 m<sup>2</sup>. With a ceiling height of about 265 cm, the sun shines very brightly into the children's room. The windows are made of plastic. A carpet floor is available. The wallpaper is painted white.*

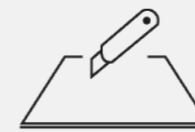




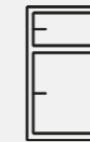
3 STECKDOSEN



TAPETE



VINYL



KUNSTSTOFFFENSTER



Fläche ca. 11 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 260 cm

Helligkeit 

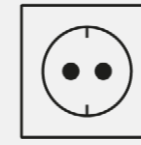
ZIMMER FÜR ZIMMER

## ARBEITSZIMMER

Das Arbeitszimmer ist ca. 11 m<sup>2</sup> groß. Das Licht fällt durch Kunststofffenster in das helle Arbeitszimmer. Das Zimmer verfügt über 3 Steckdosen. Ein Teppichboden ist vorhanden. Die Tapete ist weiß gestrichen. Die Deckenhöhe beträgt ca. 260 cm.

*The size of the study is about 11 m<sup>2</sup>. The light falls through plastic windows into the bright study. The room has 3 power sockets. A carpet floor is available. The wallpaper is painted white. The ceiling height is about 260 cm.*

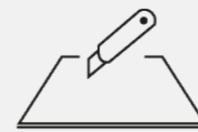




3 STECKDOSEN



TAPETE



VINYL



KUNSTSTOFFFENSTER



Fläche ca. 16 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 260 cm

Helligkeit

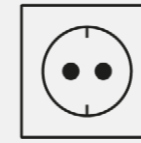
ZIMMER FÜR ZIMMER

## SCHLAFZIMMER

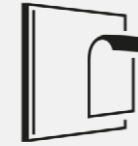
Das Schlafzimmer stellt Entspannungsmöglichkeiten auf ca. 16 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Deckenhöhe beträgt ca. 260 cm. Die Sonne scheint sehr hell auf den Teppichboden. Die Tapete ist weiß gestrichen. Die Fenster sind als Kunststofffenster ausgeführt. Das Schlafzimmer verfügt über 3 Steckdosen.

*The bedroom provides relaxation possibilities on approx. 16 m<sup>2</sup>. The ceiling height is about 260 cm. The sun shines very brightly on the carpeted floor. The wallpaper is painted white. The windows are plastic windows. The bedroom has 3 electrical outlets.*





2 STECKDOSEN



TAPETE



LINOLEUMBODEN



-



Fläche ca. 11 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 260 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

# EINGANGSBEREICH

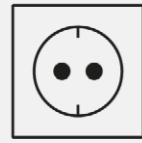
Der Eingangsbereich hat eine Größe von ca. 11 m<sup>2</sup> und ist über die Eingangstür erreichbar. Ein Vinylboden ist vorhanden. Die Tapete ist weiß gestrichen. Die Deckenhöhe beträgt ca. 260 cm. Der Eingangsbereich bietet Staumöglichkeiten und eine Garderobenablage. Eine Gegensprechanlage ist installiert.

*The entrance area has a size of about 11 m<sup>2</sup> and is accessible via the front door. A vinyl floor is available. The wallpaper is painted white. The ceiling height is about 260 cm. The entrance area offers storage space and a coat rack. An intercom system is installed.*

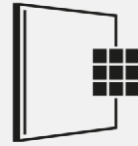


GEGENSPRECHANLAGE





2 STECKDOSEN



FLIESEN



FLIESENBODEN



KUNSTSTOFFFENSTER



ZIMMER FÜR ZIMMER

# BADEZIMMER

Fläche ca. 4 m<sup>2</sup> | Höhe ca. 260 cm

Helligkeit

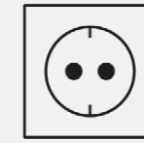
Das Badezimmer ist ca. 4 m<sup>2</sup> groß. Eine Badewanne ist mit einem Basissystem ausgeführt. Ein WC ist vorhanden. Kunststofffenster sorgen für frische Luft im Badezimmer. Ein Waschbecken und ein Anschluss für eine Waschmaschine sind vorhanden.

*The bathroom is about 4 m<sup>2</sup>. A bathtub is made with a basic system. A toilet is available. Plastic windows provide fresh air in the bathroom. A sink and a connection for a washing machine are available.*



## BADEZIMMER





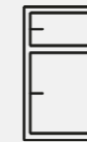
5 STECKDOSEN



TAPETE



.



KUNSTSTOFFFENSTER



Fläche ca. 7 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 260 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

## KÜCHE

Die Küche verteilt sich auf ca. 7 m<sup>2</sup> und hat eine Deckenhöhe von ca. 260 cm. Durch Kunststofffenster scheint die Sonne sehr hell in die Küche. Das Kochfeld wird über Gas betrieben. Ein Fliesenspiegel ist vorhanden. Die Tapete ist weiß gestrichen. Es sind 5 Steckdosen installiert.

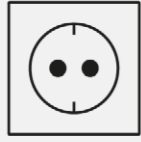
*The kitchen is distributed on about 7 m<sup>2</sup> and has a ceiling height of about 260 cm. Through plastic windows the sun shines very brightly into the kitchen. The hob is operated by gas. A tile back-splash is available. The wallpaper is painted white. There are 5 sockets installed.*



# ohne Einbauküche

- GAS
- ..
- 4 KOCHFELDER

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
-



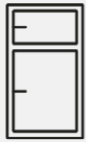
0 STECKDOSEN



FLIESEN



FLIESENBODEN



KUNSTSTOFFFENSTER



ZIMMER FÜR ZIMMER

# WC

Fläche ca. 1 m<sup>2</sup> | Höhe ca. 260 cm

Helligkeit

Das WC ist ca. 1 m<sup>2</sup> groß. Ein WC ist vorhanden. Kunststofffenster sorgen für frische Luft im WC. Ein Waschbecken ist vorhanden.

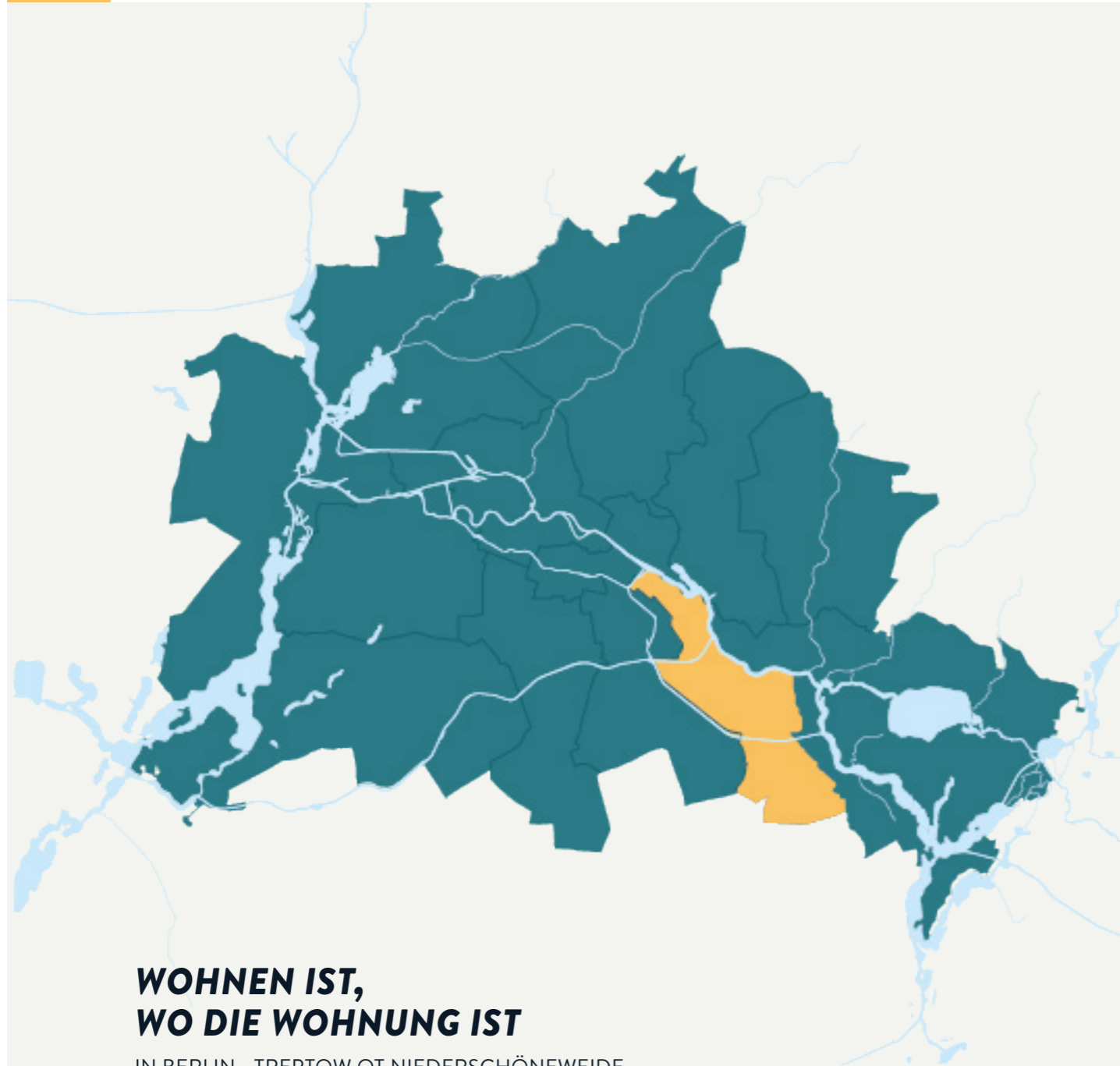
*The WC is about 1 m<sup>2</sup> in size. A WC is available. Plastic windows provide fresh air in the WC. A washbasin is available.*



# BADEZIMMER

- 
- 
- WASCHBECKEN**

- 
- 
- 
- 
- 
- 
-



## WOHNEN IST, WO DIE WOHNUNG IST

IN BERLIN - TREPTOW OT NIEDERSCHÖNEWEIDE

Die Wohnung liegt in einer attraktiven Wohngegend in Berlin-Niederschöneide. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten und diverse Freizeiteinrichtungen. Der nahegelegene Treptower Park bietet ideale Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge und Sportaktivitäten im Grünen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bus- und S-Bahn-Linien in fußläufiger Entfernung. Auch die Autobahn ist schnell erreichbar, was die Wohnung zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler macht.

*The apartment is located in an attractive residential area in Berlin-Niederschöneide. The surrounding area is characterized by a good infrastructure and a variety of shopping facilities, restaurants and cafes. In the immediate vicinity are schools, kindergartens and various recreational facilities. The nearby Treptower Park offers ideal opportunities for relaxing walks and sports activities in the greenery. Public transport connections are excellent, with several bus and S-Bahn lines within walking distance. The freeway can also be reached quickly, making the apartment an ideal base for commuters.*



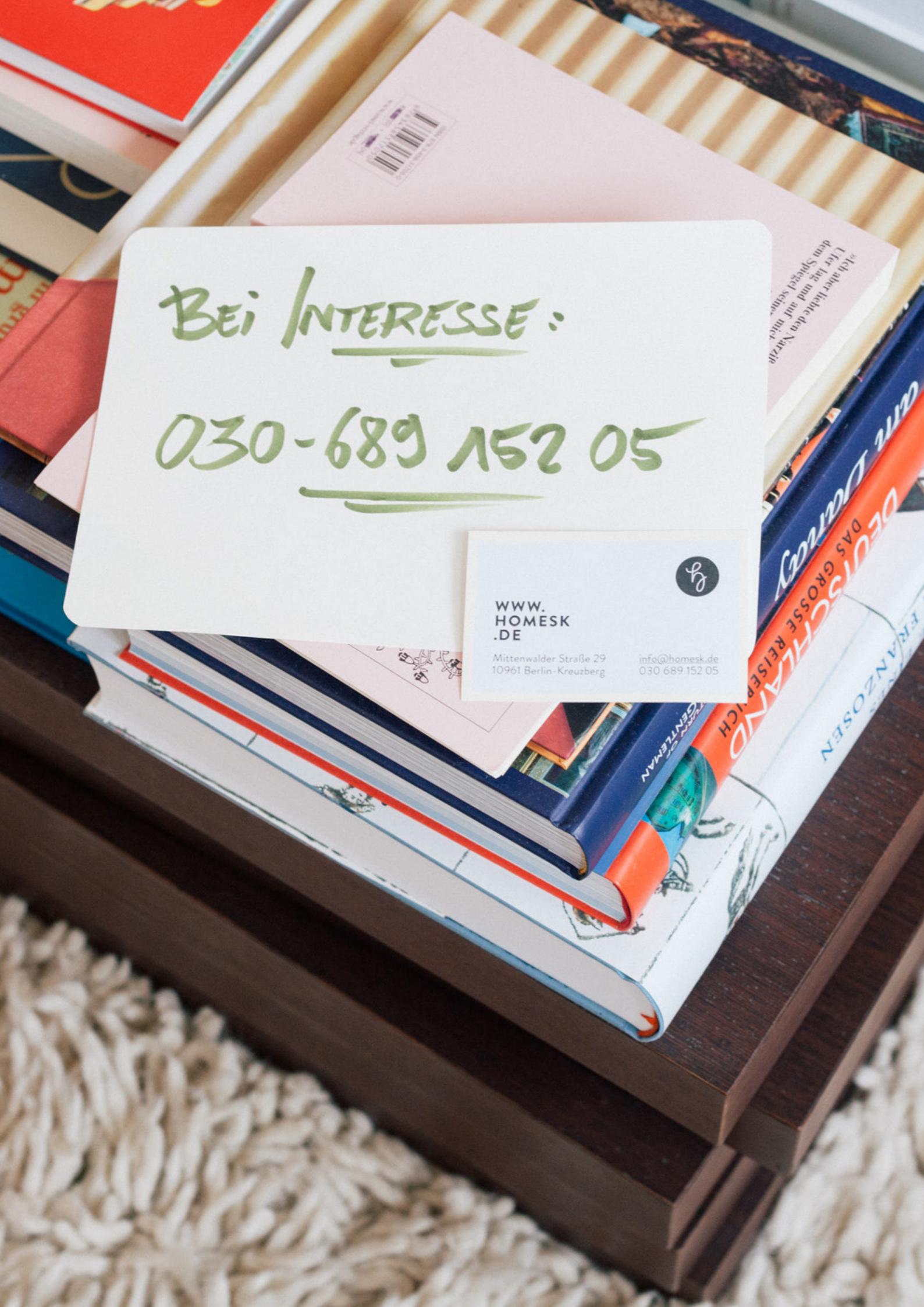


# WOHNEN IST, WO DIE WOHNUNG IST

The map shows a location in Berlin, marked with a 'h' logo. The Spree river flows through the area. Key locations include BAUHAUS Berlin-Treptow, Louis Berlin Schöneweide, DECATHLON Berlin-Schöneweide, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, Astra Filmpalast, and NIEDERSCHEIDEN. Streets shown include Südostallee, Groß-Berliner Damm, and S...nellerstraße. A yellow '96a' bus line is also visible.

STADTZENTRUM	10,4 km
AUTOBAHN	2,8 km
FLUGHAFEN	9,7 km
U-BAHNHOF	4374 m
S-BAHNHOF	494 m
BUS- & TRAMSTATION	221 m
REGIONALBAHN	523 m
KRANKENHAUS	1232 m
SCHULE	759 m
KINDERBETREUUNG	312 m

Map data ©2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



AGB

## MUSS LEIDER SEIN

**Unseren Angeboten liegen die uns erteilten Auskünfte der Verkäufer- bzw. Vermieterseite zugrunde. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung. Wir empfehlen daher, die für Sie wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss zu überprüfen.**

### § 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### § 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

### § 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weiter gibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### § 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### § 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

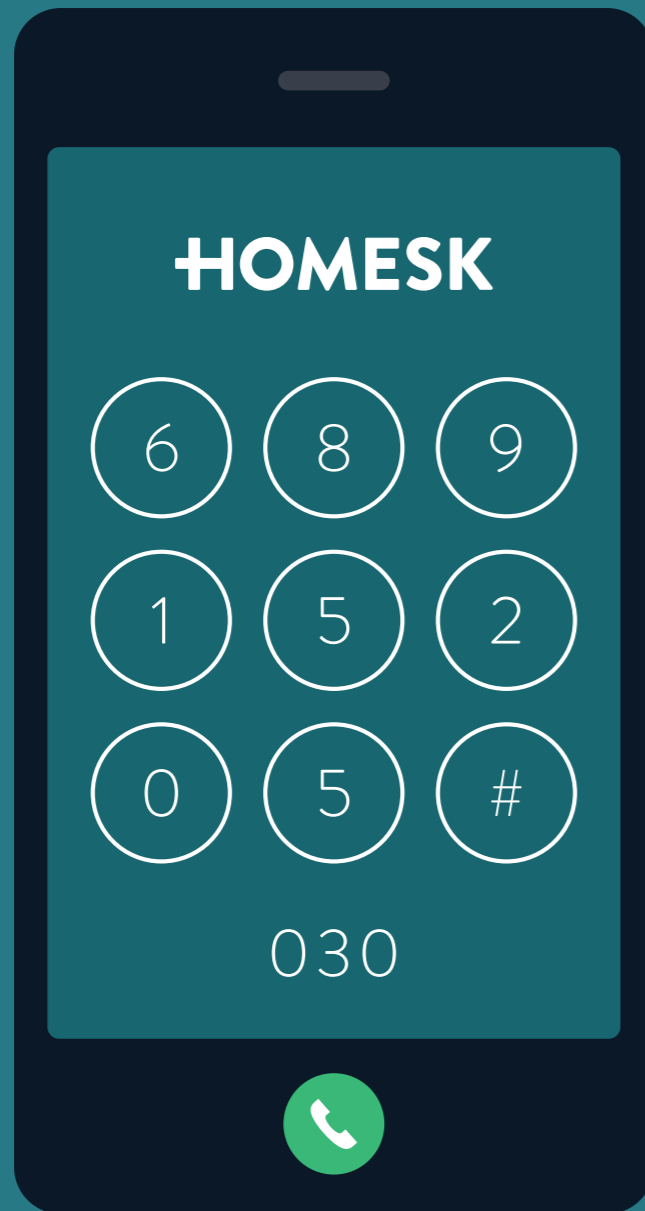
### § 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### § 7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter : <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

ÜBER UNS  
IN KURZFORM



KOMMEN, UM ZU BLEIBEN

HOMESK GmbH  
www.homesk.de

info@homesk.de  
030 68 91 52 05

Mittenwalder Straße 29  
10961 Berlin-Kreuzberg



SUCHAUFTRAG

# HOMESK

## DOCH NICHT DAS, WAS DU SUCHST?

Sag uns was du suchst  
und wir finden deine Wohnung.  
Suchauftrag auf [homesk.de](https://homesk.de)

.....



VIELEN DANK



**HOMESK**

IMMOBILIENAGENTUR

**WWW.HOMESK.DE**



**INFO@HOMESK.DE**

**030 - 689 152 05**