

Berlin – Wedding

# Centrally located raised ground floor apartment in a sought-after location with room for design.

*Property ID: 25136014*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 233.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 59,34 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding**

## At a glance

Property ID	25136014	Purchase Price	233.000 EUR
Living Space	ca. 59,34 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2004
Bedrooms	1	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1975	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	128.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## The property



Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## The property



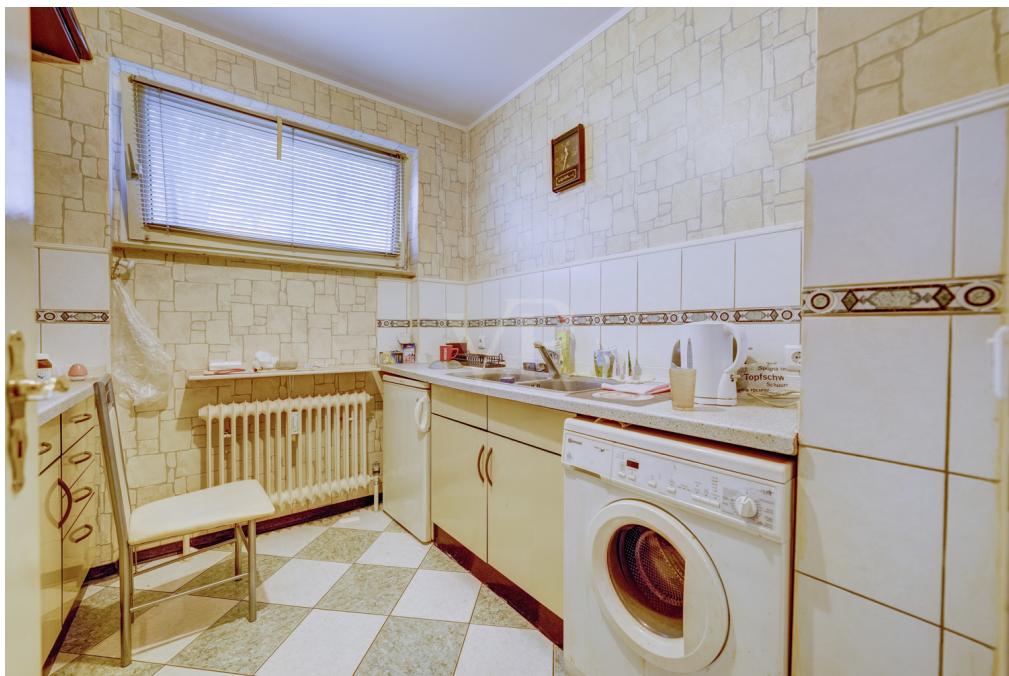
Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## The property



Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## The property



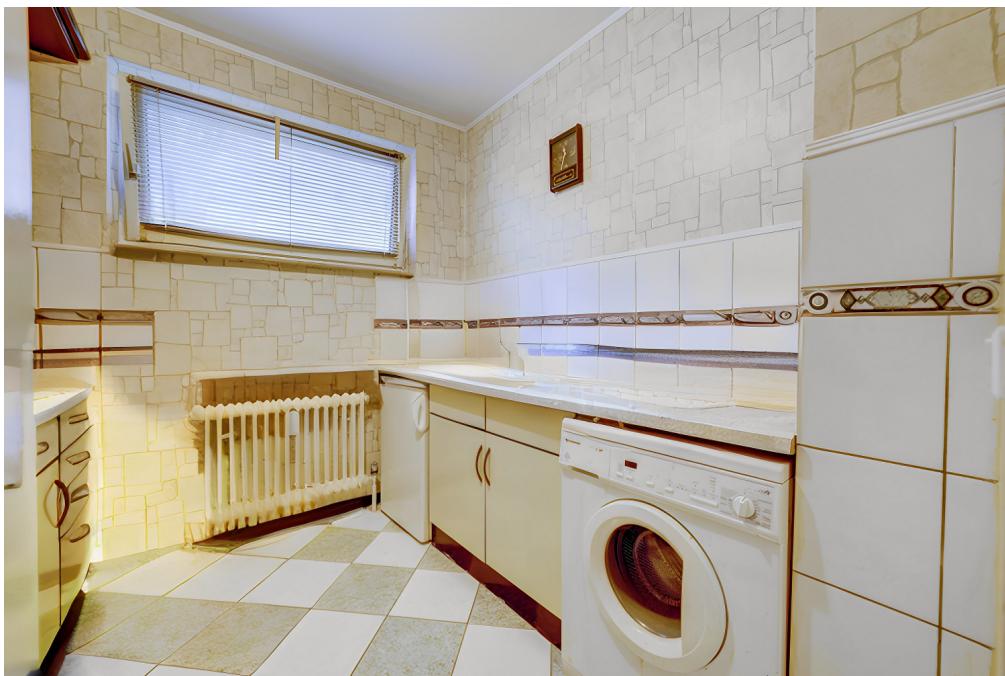
Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## The property



Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## The property



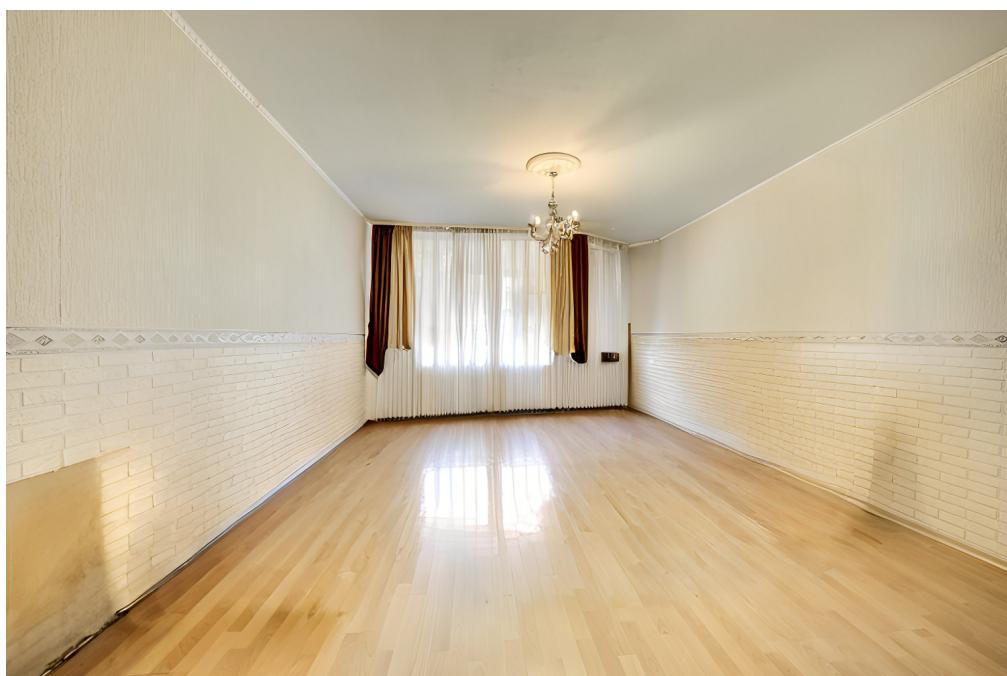
Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## The property



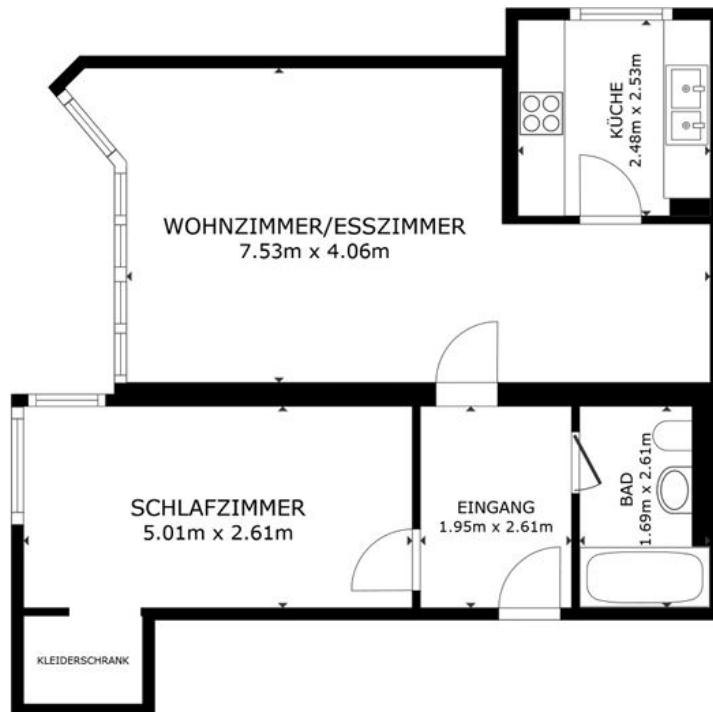
Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## The property



Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding**

## A first impression

This approximately 60 m<sup>2</sup> apartment on the raised ground floor of a well-maintained apartment building offers an excellent foundation for owner-occupiers or investors seeking a solid property with design flexibility. The building features an elevator and a private underground parking space, providing added convenience. The apartment boasts a practical layout that allows for optimal use of the living space. Two well-proportioned rooms offer versatile design possibilities and provide space for individual living concepts. The living area features laminate flooring, creating a welcoming atmosphere and blending harmoniously into the overall aesthetic of the apartment. The bathroom has a shower and offers functional fixtures. The tiled areas in the bathroom, kitchen, and hallway are durable and easy to clean, but could be updated to reflect current living trends. The existing fitted kitchen is dated and in basic condition. This gives you the opportunity to create your own dream kitchen and design the space according to your own preferences. Another highlight of the apartment is the separate storage room, which offers additional storage space for household items. The apartment also includes a private underground parking space, providing you with secure and convenient parking. The apartment's overall features can be described as basic and require significant renovation. However, this presents you with the opportunity to modernize and enhance the property according to your own preferences. Whether it's new flooring, a fresh color scheme, or a kitchen renovation – here you can unleash your creativity and create your own personal oasis. The property is located in a central residential area with excellent public transport connections and good infrastructure. Shops for daily needs, doctors, schools, and recreational facilities are all within easy reach. Overall, this apartment offers a solid foundation with plenty of potential for personalization. Take advantage of this opportunity to acquire an attractive property in a central location and optimize it to your liking. We would be happy to arrange a viewing and look forward to personally presenting the advantages of this property to you.

Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Details of amenities

- ? ?ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre (Wohnung 1)
- ? ?Laminatboden im Wohnbereich
- ? ?einfache Einbauküche in schlechtem Zustand
- ? ?geflieste Bereiche in Bad, Küche und Flur
- ? ?Badezimmer mit Duschwanne
- ? ?zwei Zimmer mit praktischer Raumaufteilung
- ? ?Abstellkammer als zusätzlicher Stauraum
- ? ?Tiefgaragenstellplatz und Fahrstuhl im Gebäude

**Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding**

## All about the location

Die angebotene Erdgeschosswohnung befindet sich im Berliner Bezirk Wedding. Diese Lage zeichnet sich durch ihre zentrale Position und die hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur aus.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Supermärkte wie Edeka, Lidl und Kaufland sind fußläufig erreichbar. Zudem bietet die nahegelegene Osloer Straße eine Vielzahl von Geschäften, Bäckereien und kleinen Boutiquen, die zum Stöbern einladen. Für kulinarische Genüsse sorgen zahlreiche Restaurants und Cafés in der Umgebung, die eine breite Palette internationaler Küchen anbieten.

Die medizinische Versorgung ist in diesem Viertel hervorragend. Mehrere Apotheken, darunter die Adler-Apotheke in der Osloer Straße, sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Allgemeinmediziner und Fachärzte haben ihre Praxen in der Umgebung, sodass eine umfassende gesundheitliche Betreuung gewährleistet ist. Das nahegelegene Jüdische Krankenhaus Berlin bietet zudem eine erweiterte medizinische Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Die U-Bahn-Station Osloer Straße (U8 und U9) liegt nur etwa 300 Meter entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Innenstadt und andere Stadtteile. Zudem verkehren die Straßenbahnenlinien M13 und 50 sowie die Buslinien 125, 128, 150 und 255 in unmittelbarer Nähe, was eine flexible Mobilität gewährleistet. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Stadtautobahn A100 über die Seestraße ideal, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Bezirke zügig erreichbar sind.

Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung auch Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Der nahegelegene Schillerpark lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Auch der Volkspark Humboldthain mit seinen weitläufigen Grünflächen und dem bekannten Flakturm ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet einen herrlichen Ausblick über die Stadt. Für Wassersportbegeisterte und Naturliebhaber ist der Plötzensee mit seinem Strandbad eine attraktive Option und nur eine kurze Fahrt entfernt.

Insgesamt eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholungsmöglichkeiten, gepaart mit einer exzellenten Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

**Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 128.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Pötter

---

Französische Straße 14, 10117 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0

E-Mail: [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)