

Berlin – Wedding

Appartement en rez-de-chaussée surélevé,  
idéalement situé dans un quartier recherché, offrant  
des possibilités d'aménagement.

CODE DU BIEN: 25136014



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

PRIX D'ACHAT: 233.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25136014
Surface habitable	ca. 59,34 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	233.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2004
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	128.80 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1975



CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La propriété





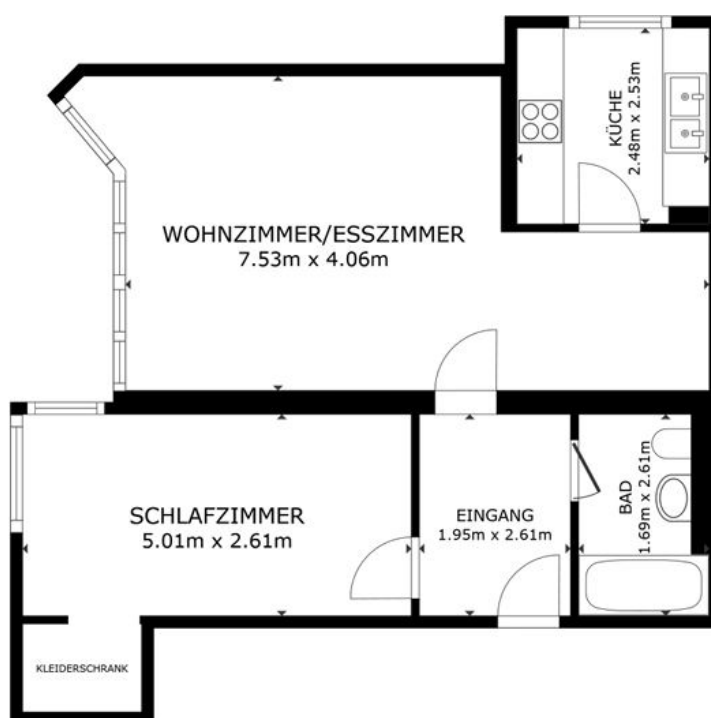
CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding**

## Une première impression

Cet appartement d'environ 60 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble bien entretenu, offre une excellente opportunité pour les propriétaires occupants ou les investisseurs recherchant un bien solide et modulable. L'immeuble dispose d'un ascenseur et d'une place de parking souterrain privative, pour un confort optimal. L'appartement bénéficie d'une distribution pratique permettant une utilisation optimale de l'espace de vie. Deux pièces aux proportions harmonieuses offrent de multiples possibilités d'aménagement et permettent de personnaliser son intérieur. Le séjour est revêtu d'un parquet stratifié, créant une atmosphère chaleureuse et s'intégrant parfaitement à l'esthétique générale de l'appartement. La salle de bain est équipée d'une douche et d'accessoires fonctionnels. Les carrelages de la salle de bain, de la cuisine et du couloir sont résistants et faciles d'entretien, mais pourraient être modernisés pour refléter les tendances actuelles. La cuisine équipée actuelle est vétuste et en état basique. Vous avez ainsi l'opportunité de créer la cuisine de vos rêves et d'aménager l'espace selon vos envies. Un cellier séparé constitue un autre atout majeur, offrant un espace de rangement supplémentaire pour vos effets personnels. L'appartement comprend également une place de parking souterrain privative, garantissant un stationnement sécurisé et pratique. Dans l'ensemble, l'appartement présente des caractéristiques basiques et nécessite d'importants travaux de rénovation. Cependant, cela vous offre l'opportunité de moderniser et d'embellir ce bien selon vos goûts. Qu'il s'agisse d'un nouveau revêtement de sol, d'une palette de couleurs rafraîchissante ou d'une rénovation de la cuisine, vous pouvez laisser libre cours à votre créativité et créer votre propre havre de paix. Situé dans un quartier résidentiel central, ce bien bénéficie d'excellentes liaisons de transports en commun et d'une infrastructure de qualité. Commerces de proximité, médecins, écoles et équipements de loisirs sont facilement accessibles. En résumé, cet appartement offre un excellent potentiel de personnalisation. Saisissez cette opportunité d'acquérir un bien attractif en plein cœur de la ville et de l'aménager à votre image. Nous serions ravis d'organiser une visite et de vous présenter personnellement tous les atouts de ce bien.



CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Détails des commodités

- ? 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

**CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding**

## Tout sur l'emplacement

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 Straßenbahnlinien 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.

CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.



CODE DU BIEN: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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