Berlin – Wedding

# Zentrale Hochparterre-Wohnung in gefragter Lage mit Gestaltungsspielraum

***CODE DU BIEN: 25136014***

**PRIX D'ACHAT: 233.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59,34 m$^2$ • 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 énergétiquew 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**

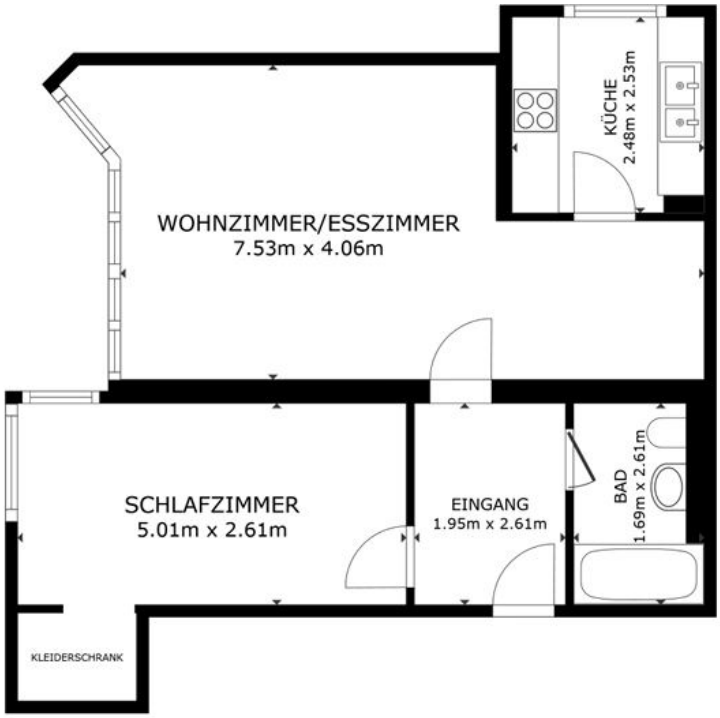
# La propriété

**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

Diese ca. 60 m² große Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet eine hervorragende Grundlage für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die nach einer soliden Immobilie mit Gestaltungsspielraum suchen. Die Wohnanlage verfügt über einen Aufzug sowie einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, was zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung besticht durch eine praktische Raumaufteilung, die eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Zwei gut geschnittene Zimmer schaffen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und bieten Raum für individuelle Wohnkonzepte. Der Wohnbereich ist mit einem Laminatboden ausgestattet, der eine freundliche Atmosphäre schafft und sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt.

Das Badezimmer verfügt über eine Duschwanne und bietet eine funktionale Ausstattung. Die gefliesten Bereiche in Bad, Küche und Flur sind robust und pflegeleicht, könnten jedoch im Zuge einer Modernisierung an aktuelle Wohntrends angepasst werden. Die vorhandene Einbauküche ist in die Jahre gekommen und befindet sich in einem einfachen Zustand. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönliche Traumküche zu verwirklichen und die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die separate Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet. Die Wohnung wird durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz ergänzt, der Ihnen eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit bietet.
Die Ausstattung der Wohnung ist insgesamt als einfach zu bezeichnen und weist erheblichen Renovierungsbedarf auf. Dies eröffnet Ihnen jedoch die Möglichkeit, die Immobilie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten. Ob neue Bodenbeläge, ein frisches Farbkonzept oder die Erneuerung der Küche – hier können Sie Ihre Kreativität einbringen und eine individuelle Wohlfühloase schaffen.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
Insgesamt bietet diese Wohnung eine solide Grundlage mit viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine attraktive Immobilie in zentraler Lage zu erwerben und nach Ihren Wünschen zu optimieren. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen die Vorzüge

dieser Immobilie persönlich zu präsentieren.

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

# Détails des commodités

? ?ca. 60 m² 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/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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

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

www.von-poll.com