

Berlin – Wedding

## Appartamento al piano rialzato, in posizione centrale e ricercata, con spazio per il design.

Codice oggetto: 25136014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 233.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59,34 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25136014                 |
| Superficie netta    | ca. 59,34 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1975                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 233.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2004                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.06.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 128.80 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                             |

Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La proprietà



Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La proprietà



Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La proprietà



Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La proprietà



Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La proprietà



Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La proprietà



Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La proprietà



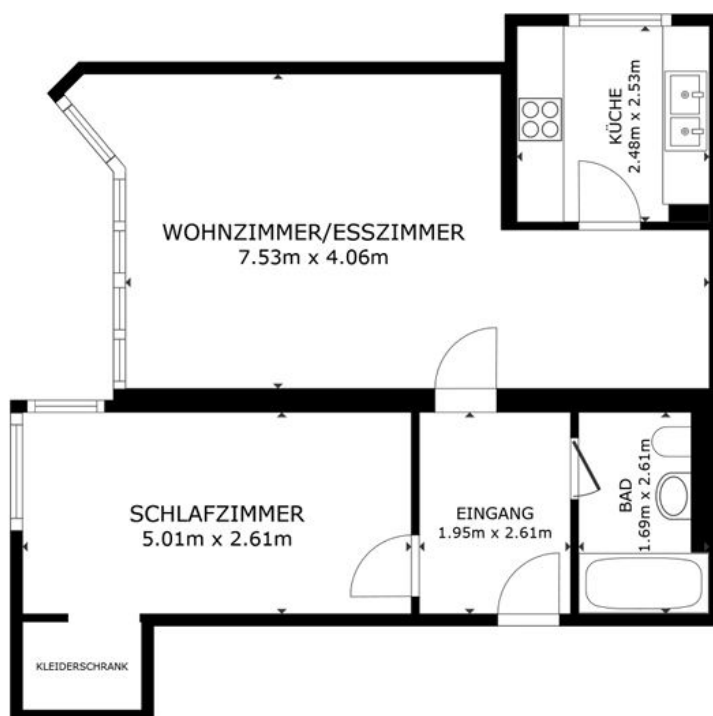
Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## La proprietà



Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Una prima impressione

Questo appartamento di circa 60 m<sup>2</sup> al piano rialzato di un condominio ben tenuto offre un'eccellente base per proprietari o investitori alla ricerca di un immobile solido con flessibilità di progettazione. L'edificio dispone di un ascensore e di un parcheggio sotterraneo privato, che offrono ulteriore comfort. L'appartamento vanta una disposizione pratica che consente un utilizzo ottimale dello spazio abitativo. Due stanze ben proporzionate offrono versatili possibilità di progettazione e spazio per concetti abitativi individuali. La zona giorno è caratterizzata da pavimenti in laminato, che creano un'atmosfera accogliente e si integrano armoniosamente con l'estetica generale dell'appartamento. Il bagno è dotato di doccia e offre sanitari funzionali. Le superfici piastrellate del bagno, della cucina e del corridoio sono resistenti e facili da pulire, ma potrebbero essere rinnovate per riflettere le attuali tendenze abitative. La cucina componibile esistente è datata e in condizioni essenziali. Questo vi offre l'opportunità di creare la cucina dei vostri sogni e di progettare lo spazio in base alle vostre preferenze. Un altro punto di forza dell'appartamento è il ripostiglio separato, che offre ulteriore spazio per riporre gli oggetti domestici. L'appartamento include anche un parcheggio sotterraneo privato, che offre un parcheggio sicuro e comodo. Le caratteristiche generali dell'appartamento possono essere descritte come essenziali e richiedono una ristrutturazione significativa. Tuttavia, questo vi offre l'opportunità di modernizzare e valorizzare l'immobile secondo i vostri gusti. Che si tratti di nuovi pavimenti, di una nuova combinazione di colori o di una ristrutturazione della cucina, qui potete dare libero sfogo alla vostra creatività e creare la vostra oasi personale. L'immobile si trova in una zona residenziale centrale, con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e buone infrastrutture. Negozi per le necessità quotidiane, medici, scuole e strutture ricreative sono tutti facilmente raggiungibili. Nel complesso, questo appartamento offre una solida base con ampio potenziale di personalizzazione. Approfittate di questa opportunità per acquistare un immobile attraente in una posizione centrale e ottimizzarlo a vostro piacimento. Saremo lieti di organizzare una visita e non vediamo l'ora di illustrarvi personalmente i vantaggi di questo immobile.

Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Dettagli dei servizi

- ? 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

Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25136014 - 13357 Berlin – Wedding

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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