

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**Bezugsfreie 4 Zimmer WG-fähig \* flatshare possible \*  
Dielenboden \* Provisionsfrei \* no comission \***



Objekt-Nr. **OM-305727**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **374.900 €**

12059 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |              |               |
|---------------|----------------------|--------------|---------------|
| Baujahr       | 1905                 | Zustand      | saniert       |
| Zimmer        | 4,00                 | Schlafzimmer | 4             |
| Wohnfläche    | 75,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1             |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | Erdgeschoss   |
| Hausgeld mtl. | 161 €                | Heizung      | Etagenheizung |
| Übernahme     | sofort               |              |               |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* English texts below \*\*\*

Bezugsfreie 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Tageslichtbad, zentrale Lage im Weserkiez in Neukölln. Nähe S-Bahnhof Sonnenallee.

Für Eigennutzung oder ideal auch als WG-Vermietung (4 Zimmer), siehe Möblierungsvorschlag am Ende der Fotos.

Die Wohnung überzeugt durch ihren frisch geölten Original-Holzdielenboden und die erhaltenen Gründerzeitelemente, die ihr einen besonderen Charme verleihen. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Cafés und Restaurants – von Imbissbuden bis zur Sterneküche – sowie dem modernen New Work Space THE SHED.

### Flexible Raumaufteilung

Die Wohnung ist vielseitig nutzbar: Sie kann als 4-Zimmer-Wohnung ideal für eine Wohngemeinschaft oder eine Familie dienen, oder als großzügige 3-Zimmer-Wohnung genutzt werden. Ein großes Zimmer wurde in der Mitte geteilt, wobei die Trennwand problemlos wieder entfernt werden kann (siehe Grundrisse). In einem Zimmer wurde eine praktische Hochebene montiert.

\*\*\*\*\*

Ready for occupancy 4-room apartment on the ground floor with natural light bathroom, centrally located in the Weser district of Neukölln, near Sonnenallee S-Bahn station.

For own use or flatshare rental (4 rooms) - see the last pictures with a furniture proposal.

The apartment impresses with its freshly oiled original wooden floorboards and preserved elements from the Gründerzeit period, which give it a special charm. It is situated in close proximity to numerous cafés and restaurants – from street food stalls to fine dining – as well as the modern New Work Space, THE SHED.

### Flexible Room Layout

The apartment offers versatile usage: it can serve as an ideal 4-room flat for a shared living arrangement or a family, or be used as a spacious 3-room apartment. One large room has been divided in the middle, with the partition wall easily removable (see floor plans). A practical loft bed has been installed in the room on the far right.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfangreich renoviert. Der Fliesenboden im Bad wurde komplett erneuert, ebenso die Duschtasse, das WC und das Waschbecken. Die historischen Holzdielen wurden abgeschliffen und geölt. In einem Zimmer wurde ein neuer Dielenboden verlegt und geölt. Neue Sockelleisten in der ganzen Wohnung. In der Küche wurde ein feuchtebeständiger Laminatboden verlegt. Die gesamte Wohnung wurde neu gestrichen, Türen und Fenster aufgearbeitet.

Im Jahr 2012 wurde die Wohnung mit neuen Heizkörpern und einer hochwertigen Junkers 18-6 KE Heizwerttherme ausgestattet, über die die Heizung und Warmwassererzeugung läuft. Ausserdem wurden im Jahr 2012 alle Elektroleitungen und Wasser-/Abwasserleitungen neu verlegt.

The apartment underwent extensive renovations in 2024. The tiled floor in the bathroom was completely renewed, as well as the shower tray, toilet, and sink. The historic wooden floorboards were sanded and oiled. A new wooden floor was installed and oiled in one room. New baseboards were added throughout the entire apartment. The kitchen received a moisture-resistant laminate floor. The entire apartment was repainted, and the doors and windows were refurbished.

In 2012, the apartment was equipped with new radiators and a high-quality Junkers 18-6 KE gas boiler, which provides heating and hot water. Additionally, all electrical wiring and water/sewage pipes were replaced in 2012.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

KEINE MAKLERPROVISION, direkt vom Eigentümer. Sie sparen also etwa 13.000 Euro verglichen mit einem Angebot mit Makler...

NO COMMISSION, directly from owner. You save about 13.000 Euros compared to offers with real estate agent!

Ich widerspreche hiermit der Kaltakquise von Maklern und bitte um keine Kontaktaufnahmen von Maklern.

I hereby object to cold calling by real estate agents and request no contact from agents.

## Lage

Eingebettet im lebhaften Bezirk Neukölln, direkt um die Ecke von der Weserstraße und dem Böhmischem Platz, befindet sich diese Wohnung in einer der pulsierendsten Gegenden Berlins. Neukölln ist weithin bekannt für seine kulturelle Vielfalt und ausgeprägte Nachtszene. Internationale Restaurants – vom Imbiss bis zur Sterneküche – sowie hippe Cafés und trendige Bars sind in unmittelbarer Nähe und dennoch weit genug entfernt, um die Ruhe in der Wohnung zu genießen.

Nur 3 Minuten zu Fuß entfernt liegt der New Work Space THE SHED (Erstbezug 2024), Heimat von Organisationen wie Amnesty International, Foundever und der SRH Hochschule. Auch der Neubau des Estrel Hotels und das Klingsöhr-Projekt Hohe Neun befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Neuköllner Schifffahrtskanal, an dem man wunderbar am Ufer sitzen und den Sonnenuntergang genießen kann, ist ebenfalls in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar.

Ärzte, kleine Boutiquen, Galerien und Supermärkte (LIDL, Netto) sind fußläufig in 2-3 Minuten erreichbar, was den Alltag äußerst komfortabel gestaltet.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung durch den S-Bahnhof Sonnenallee (Ringbahn) und direkte Busverbindungen zum Flughafen und Hauptbahnhof sind Sie perfekt angebunden. In wenigen Minuten erreichen Sie bequem das Ostkreuz oder Südkreuz.

Nestled in the lively district of Neukölln, right around the corner from Weserstraße and Böhmischer Platz, this apartment is located in one of Berlin's most vibrant areas. Neukölln is renowned for its cultural diversity and bustling nightlife. International restaurants – from snack bars to fine dining – as well as trendy cafés and bars are within immediate reach, yet far enough away to enjoy the tranquility of the apartment.

Just a 3-minute walk away is the New Work Space THE SHED (newly opened in 2024), home to organizations like Amnesty International, Foundever, and the SRH University. Additionally, the new Estrel Hotel and the Klingsöhr project Hohe Neun are nearby. The Neukölln Shipping Canal, perfect for sitting by the water and enjoying the sunset, is also only a 3-minute walk away.

Doctors, small boutiques, galleries, and supermarkets (LIDL, Netto) are within a 2-3 minute walking distance, making daily life extremely convenient.

Thanks to excellent transport connections via the Sonnenallee S-Bahn station (Ringbahn) and direct bus routes to the airport and main train station, you are perfectly connected. In just a few minutes, you can easily reach Ostkreuz or Südkreuz.

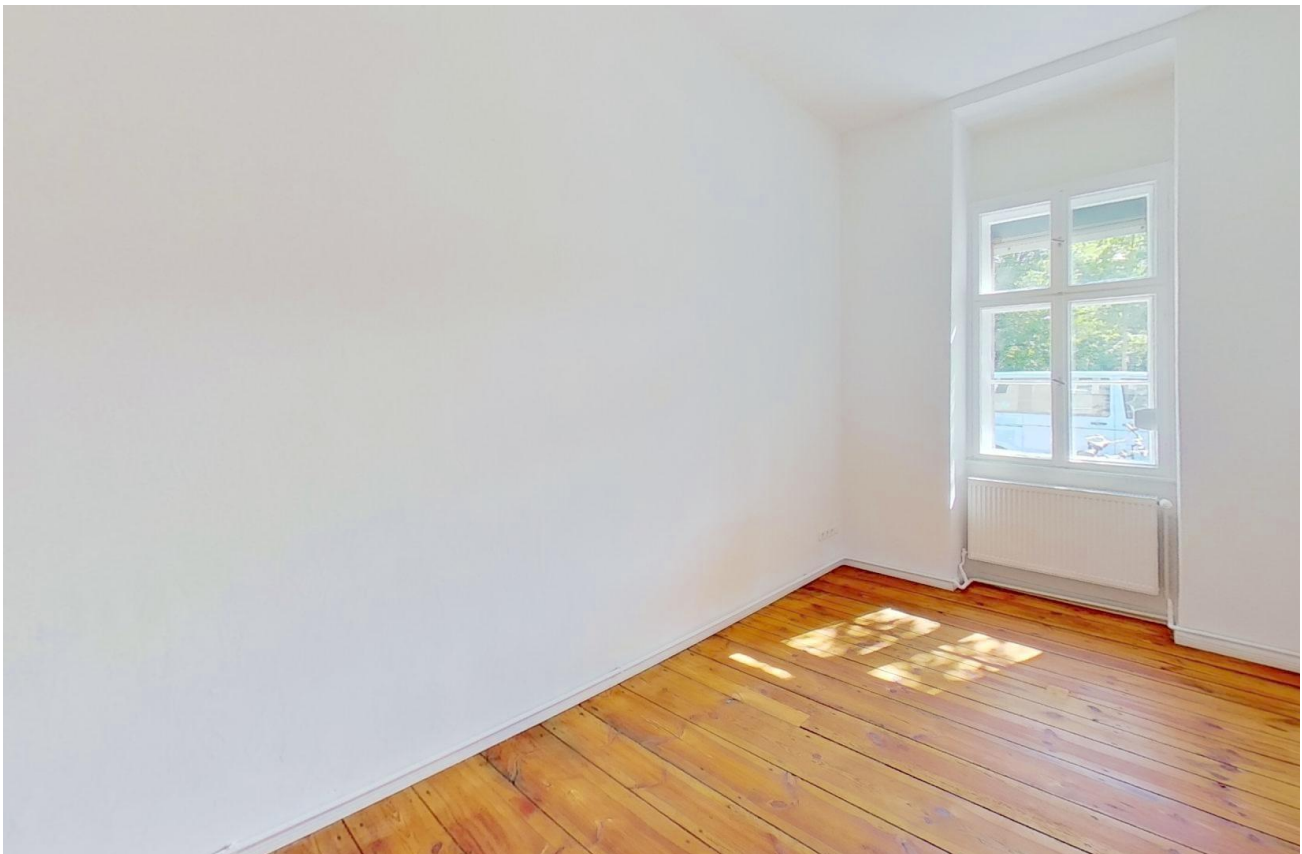
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 122,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie

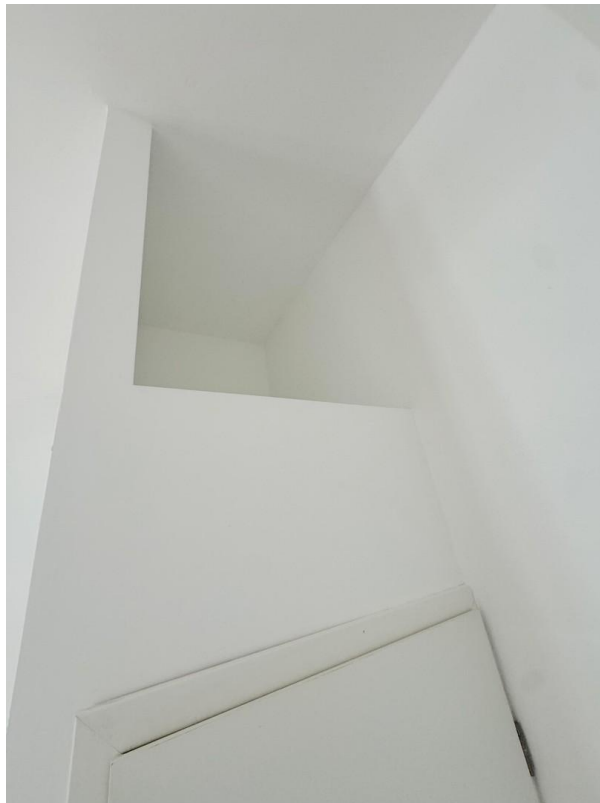


1. Zimmer links

# Exposé - Galerie



2. Zimmer links

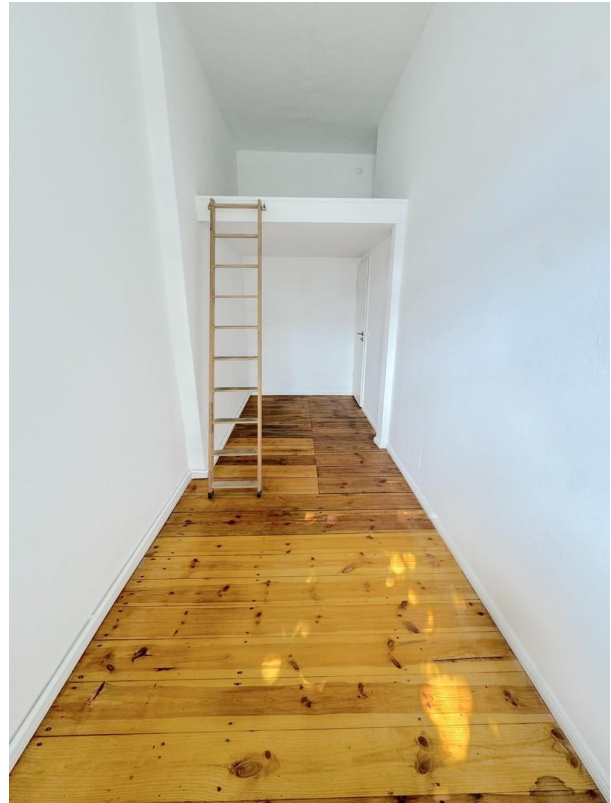


Ablagefläche in 2. Zimmer link

# Exposé - Galerie



3. Zimmer links



3. Zimmer links mit Hochebene

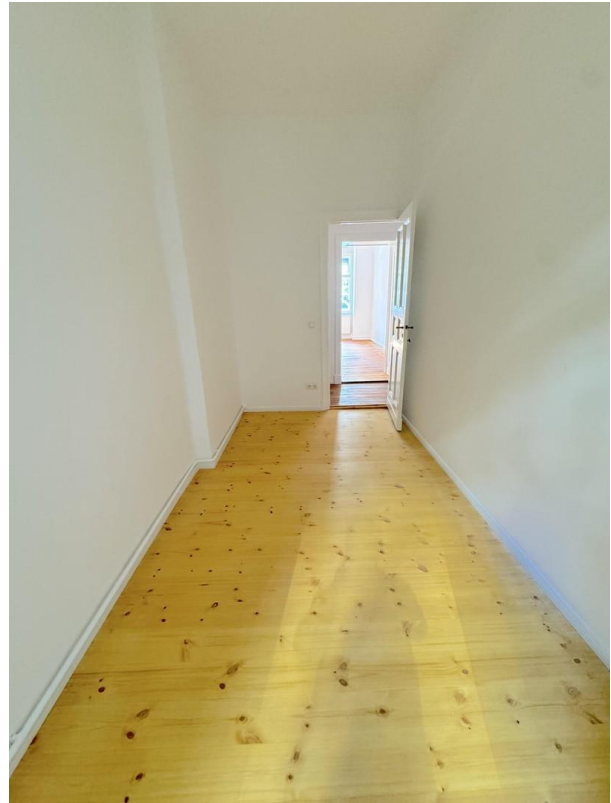


Hochebene in 3. Zimmer links

# Exposé - Galerie



1. Zimmer rechts (neue Dielen)

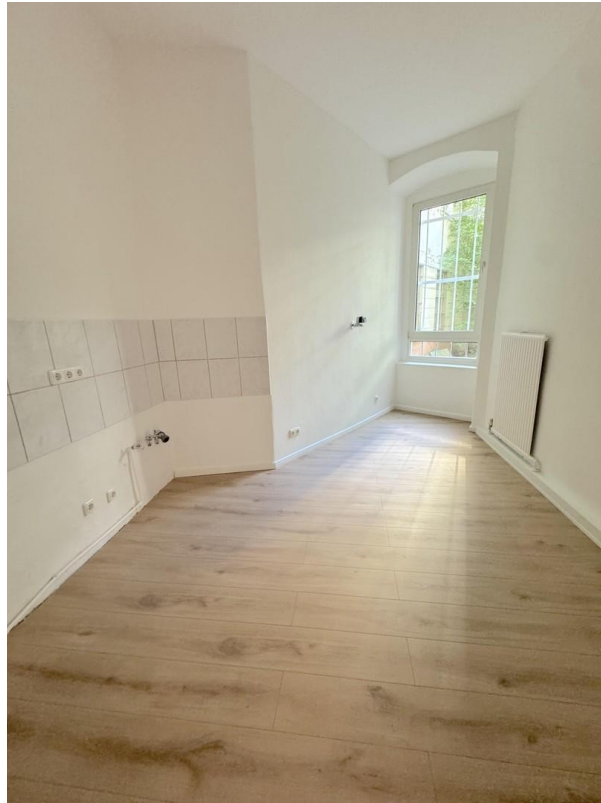


1. Zimmer rechts (neue Dielen)

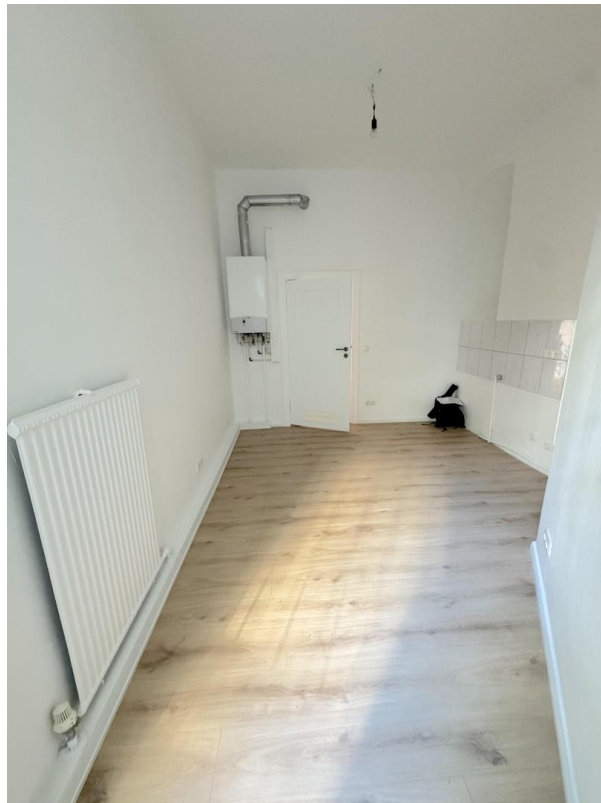


Tageslicht-Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Elektro-Sicherungskasten

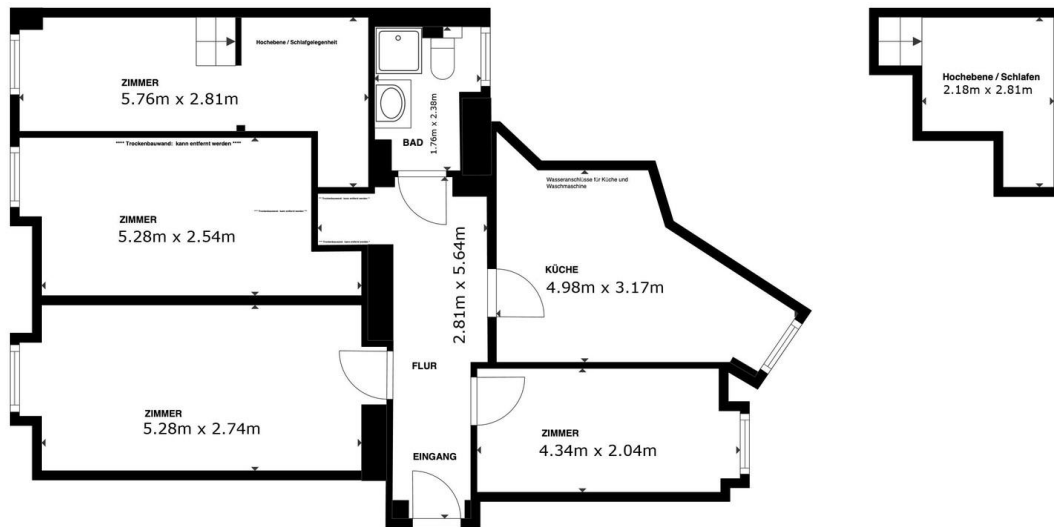


# Exposé - Galerie



Kellerraum

# Exposé - Galerie



BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 77.3 sq.m. STOCKWERK 2 5.4 sq.m.  
INSGESÄMT : 82.7 sq.m.  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Grundriss



Möblierungsbeispiel WG

# Exposé - Galerie



Möblierungsbeispiel WG



Möblierungsbeispiel WG

# Exposé - Galerie

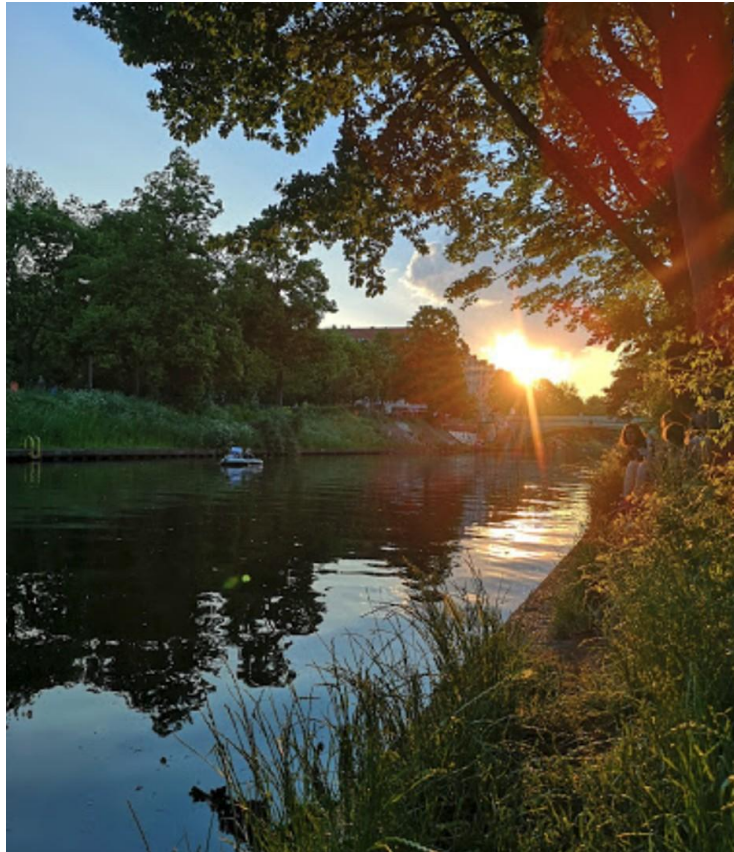


Umgebung: Böhmischer Platz

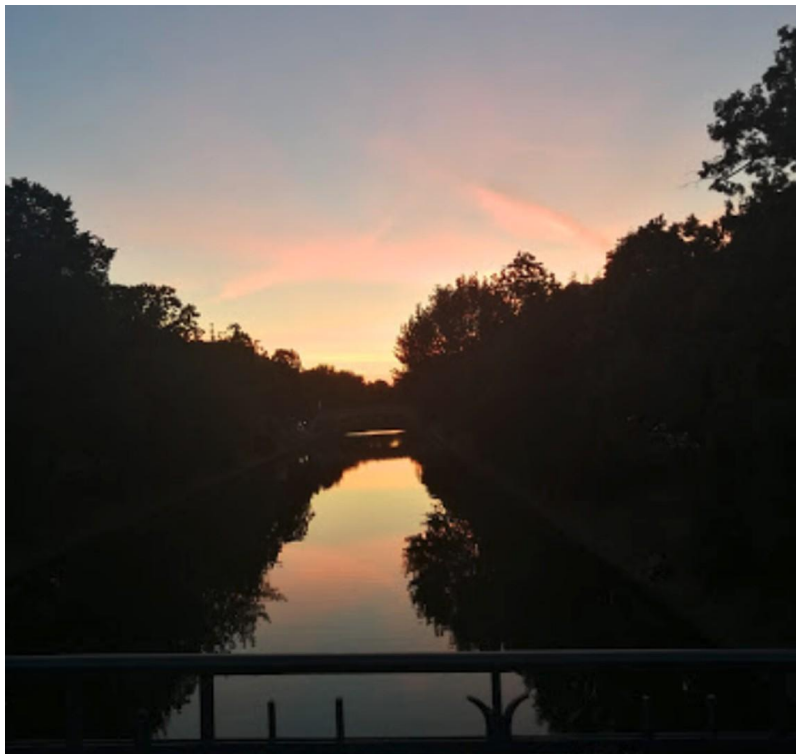


Umgebung: Cafés am S Sonnenall

# Exposé - Galerie



Umgebung: Am Kanal sitzen



Umgebung: Brücke am Kanal

# Exposé - Galerie

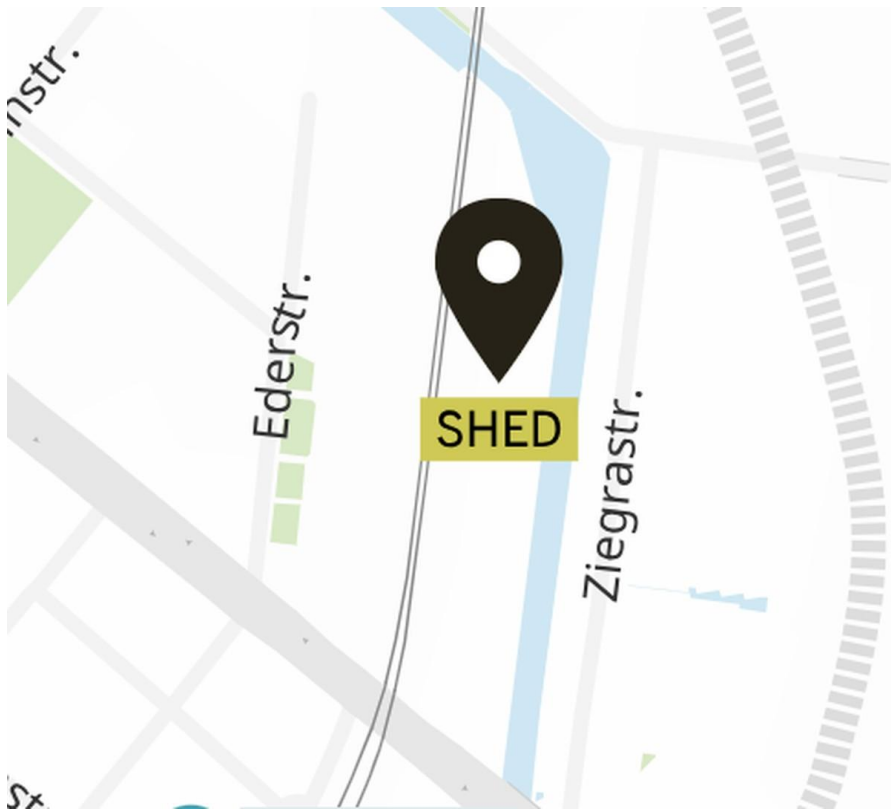


Umgebung



Umgebung: THE SHED New Work

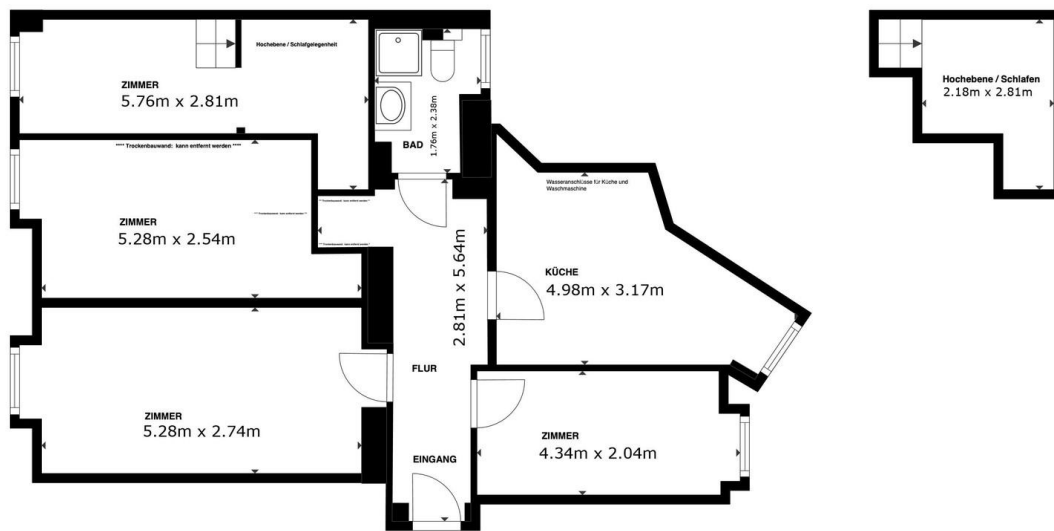
# Exposé - Galerie



Umgebung: THE SHED



# Exposé - Grundrisse

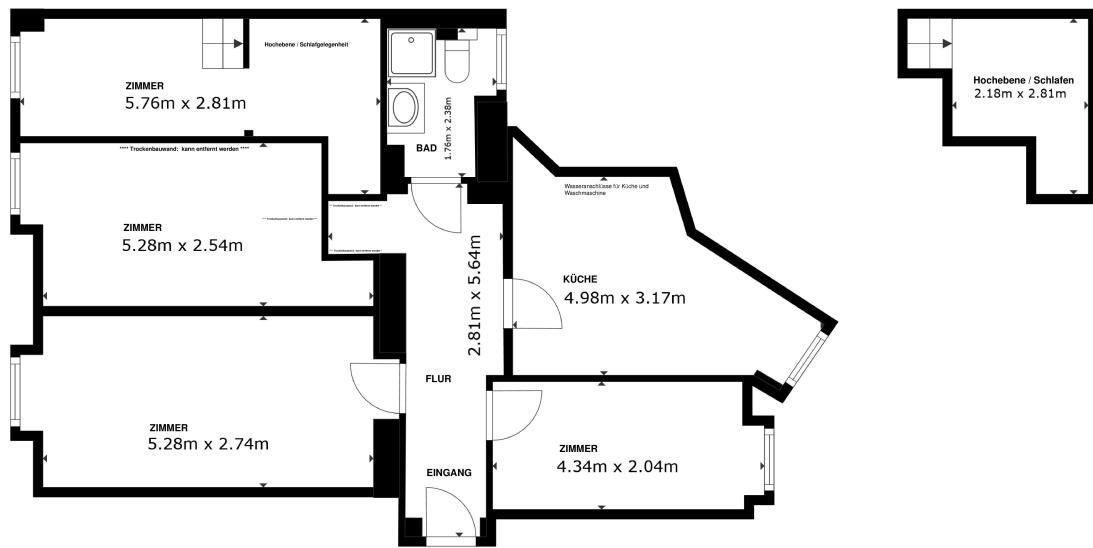


BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 77,3 sq.m. STOCKWERK 2 5,4 sq.m.  
INSGESÄMT : 82,7 sq.m.  
ANGABEN OHNE GEWÄHR

 Matterport

Grundriss

# Exposé - Grundrisse



BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 77,3 sq.m. - STOCKWERK 2 5,4 sq.m.  
INSGESAMT - 82,7 sq.m.  
ANGABEN OHNE GEWÄHR

 Matterport