

Exposé

Wohnung in Berlin

Schöne 3-Zimmer-Wohnung in Altbau nahe Rehberge



Objekt-Nr. OM-320349

Wohnung

Verkauf: **370.000 €**

13349 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	229 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

---English Below---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer ruhigen Ecke von Wedding, nur wenige Minuten von der U-Bahn und den Grünflächen des Schillerparks und des Volksparks Rehberge entfernt. Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem charmanten, typischen Berliner Altbau und wurde 2022 frisch renoviert.

Da ich Deutschland verlasse, verkaufe ich nun leider meine Wohnung. Ich bin daher bereit, die Wohnung komplett möbliert zu verkaufen, perfekt für einen stressfreien Umzug oder zur Vermietung.

Die Wohnung verfügt über die typischen hohen Decken (über 3,20 m), Holzfußböden und doppelt verglaste Original-Holzfenster, die den Lärm von außen effektiv abschirmen. Die Küche wurde im Jahr 2022 eingebaut und ist mit viel Stauraum ausgestattet. Es gibt auch einen kleinen Abstellraum neben der Küche, der als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann.

Die Wohnung wurde dekoriert, um der Wohnung Charakter zu verleihen. Die Leisten an den Wänden wurden aus Massivholz gefertigt, was der Wohnung einen Vintage-Charme verleiht. Wie Sie auf den Fotos sehen können, ist die Wohnung sehr gepflegt und die Möbel sind alle von hoher Qualität.

Der schwere Kristallkronleuchter im Wohnzimmer zum Beispiel ist aus der Schweiz importiert, und das Bett ist aus dunklem, massivem Akazienholz, das hier in Deutschland hergestellt wurde.

Das Gebäude hat eine aktive Gemeinschaft mit vielen Eigentümern, die in dem Gebäude leben. Die Kellerräume wurden kürzlich in diesem Jahr geräumt und die Gemeinschaftsräume und Treppenhäuser wurden 2023 renoviert.

----English----

Welcome to your new home in a peaceful corner of Wedding, just minutes from the U-bahn (U6) and the beautiful green spaces of Schillerpark and Volkspark Rehberge. This stylish, recently renovated three-room apartment is located in a charming, classic Berlin Altbau with timeless character and thoughtful updates.

Due to my moving away from Germany, I am open to selling this apartment fully furnished, ideal for a hassle-free move-in or perfect for a rental opportunity. Featuring high ceilings (over 3.2 meters), original double-glazed wooden windows that insulate well from outdoor noise, and low maintenance wooden floors, this apartment provides a tranquil and stylish living space.

The 2022-installed custom kitchen offers ample storage, new appliances and includes a small adjacent utility room for extra convenience. Decorated to add unique character, the apartment boasts solid wood wall moldings that lend a vintage appeal. It's clear from the photos that the space has been meticulously maintained, and the furnishings are of high quality.

Highlights include a stunning crystal chandelier imported from Switzerland in the living room and a solid wood bed crafted in Germany from rich, acacia wood. Each item was selected by myself and has been part of my home here in Berlin.

The building itself has an active community, with many owners residing in the complex. Recently, in 2024 the basement was cleared and in 2023 the communal spaces such as the hallways and staircases were renovated.

Ausstattung

Alle Einrichtungsgegenstände sind Teil des Kaufpreises und können verhandelt werden.

All furnishings are open to negotiation as part of the purchase price.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

---English Below---

Das Englische Viertel ist eine der ruhigeren Gegenden des Weddings. In der Nähe befinden sich der Schillerpark und die Schillerpark-Siedlung des Architekten Bruno Taut, die zum UNESCO-Kulturerbe gehört. Die Wohnung liegt perfekt in einer Seitenstraße, nur zwei Minuten zu Fuß vom Schillerpark entfernt und eine Minute zu Fuß von den Supermärkten, Geschäften und Restaurants in der Müllerstraße. Die U-Bahn Rehberge (U6) ist nur zwei Gehminuten entfernt und ermöglicht Ihnen einen schnellen Zugang zu zentralen Orten in Berlin wie der Friedrichstraße und Unter den Linden.

Der Volkspark Rehberge, der größte Park im Wedding, ist in weniger als zehn Minuten zu Fuß zu erreichen und ist die perfekte Oase. Auch der Plotzensee liegt in der Nähe und ist im Sommer sehr beliebt.

Der Wedding ist ein beliebter innerstädtischer Kiez im Bezirk Mitte. Es ist ein Bezirk, der für die Zukunft auf Wachstum eingestellt ist. Die Tech-Branche investiert, zum Beispiel in die TXL Urban Tech Republic, einen innovativen Technologiecampus auf dem nahe gelegenen ehemaligen Flughafen Tegel. Die Bevölkerung ist jung, bunt und international. Bei den Studierenden gehört der Bezirk zu den Top 3. (Guthmann-Siedlung 2024).

---English---

The English Quarter is one of the quieter areas of Wedding. Nearby are Schillerpark and the Schillerpark estate by architect Bruno Taut, which is a UNESCO cultural heritage site. The apartment is perfectly located on a side street, just a two-minute walk from Schillerpark and a one-minute walk from the supermarkets, stores and restaurants on Müllerstraße. The Rehberge U-Bahn (U6) is just a two-minute walk away, giving you quick access to central Berlin locations such as Friedrichstraße and Unter den Linden in less than 15 minutes.

Volkspark Rehberge, the largest park in Wedding, is less than a ten-minute walk away and is the perfect oasis. Plotzensee lake is also nearby and is very popular in summer.

Wedding is a popular inner-city neighborhood in the Mitte district. It is a district that is set for growth in the future. The tech industry is investing, for example in the TXL Urban Tech Republic, an innovative technology campus on the nearby former Tegel Airport. The population is young, colorful and international. The district is one of the top 3 districts for students (Guthmann-Siedlung 2024).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

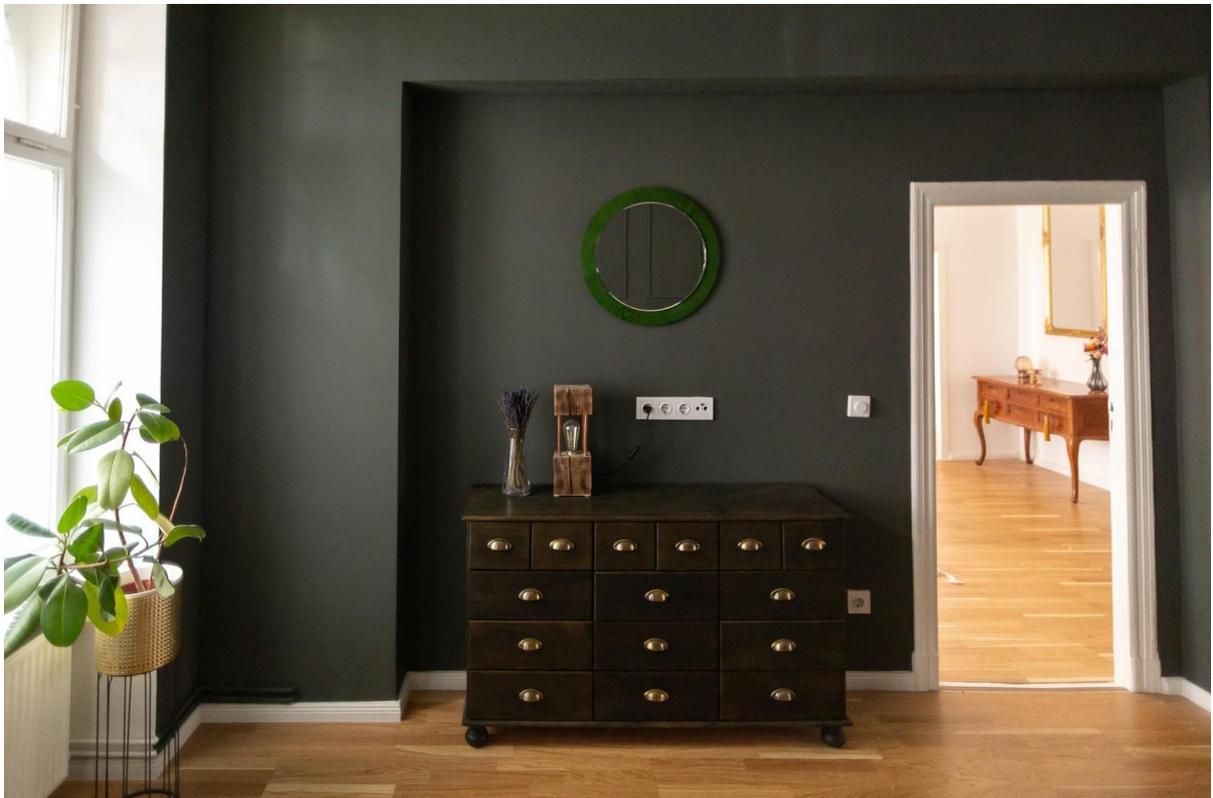


Wohnzimmer / Living Room

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Bedroom



Schlafzimmer / Bedroom

Exposé - Galerie



Küche / Kitchen



Küche / Kitchen

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Office

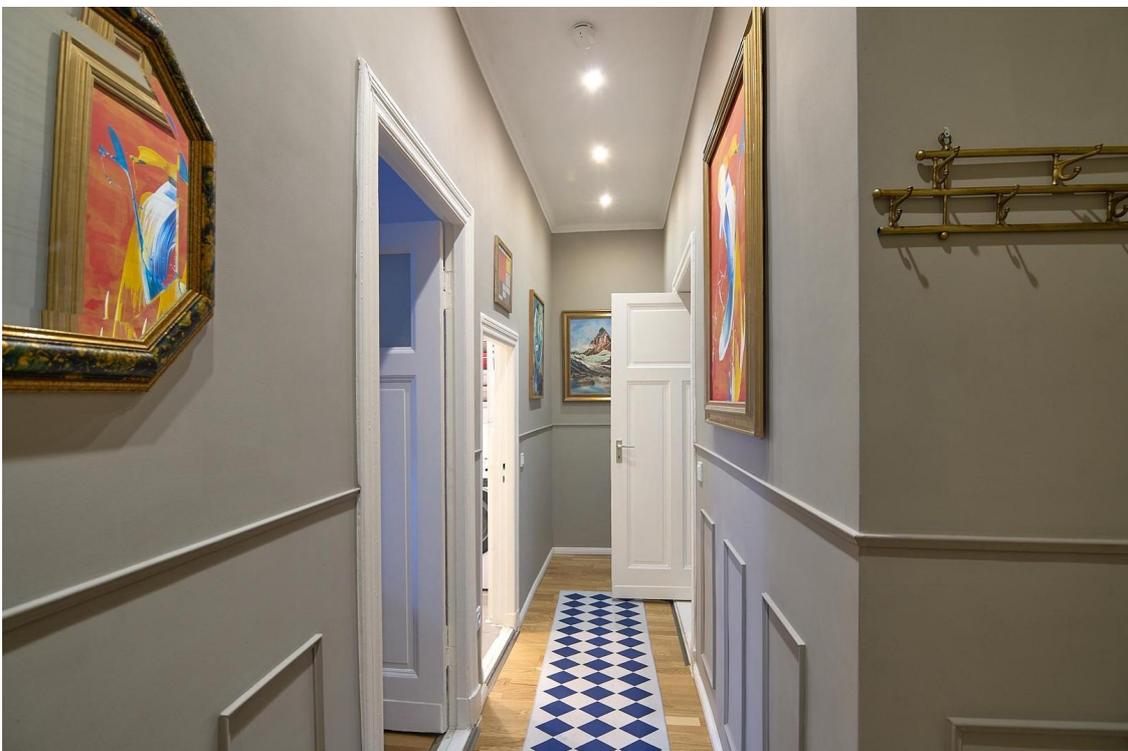


Arbeitszimmer / Office

Exposé - Galerie

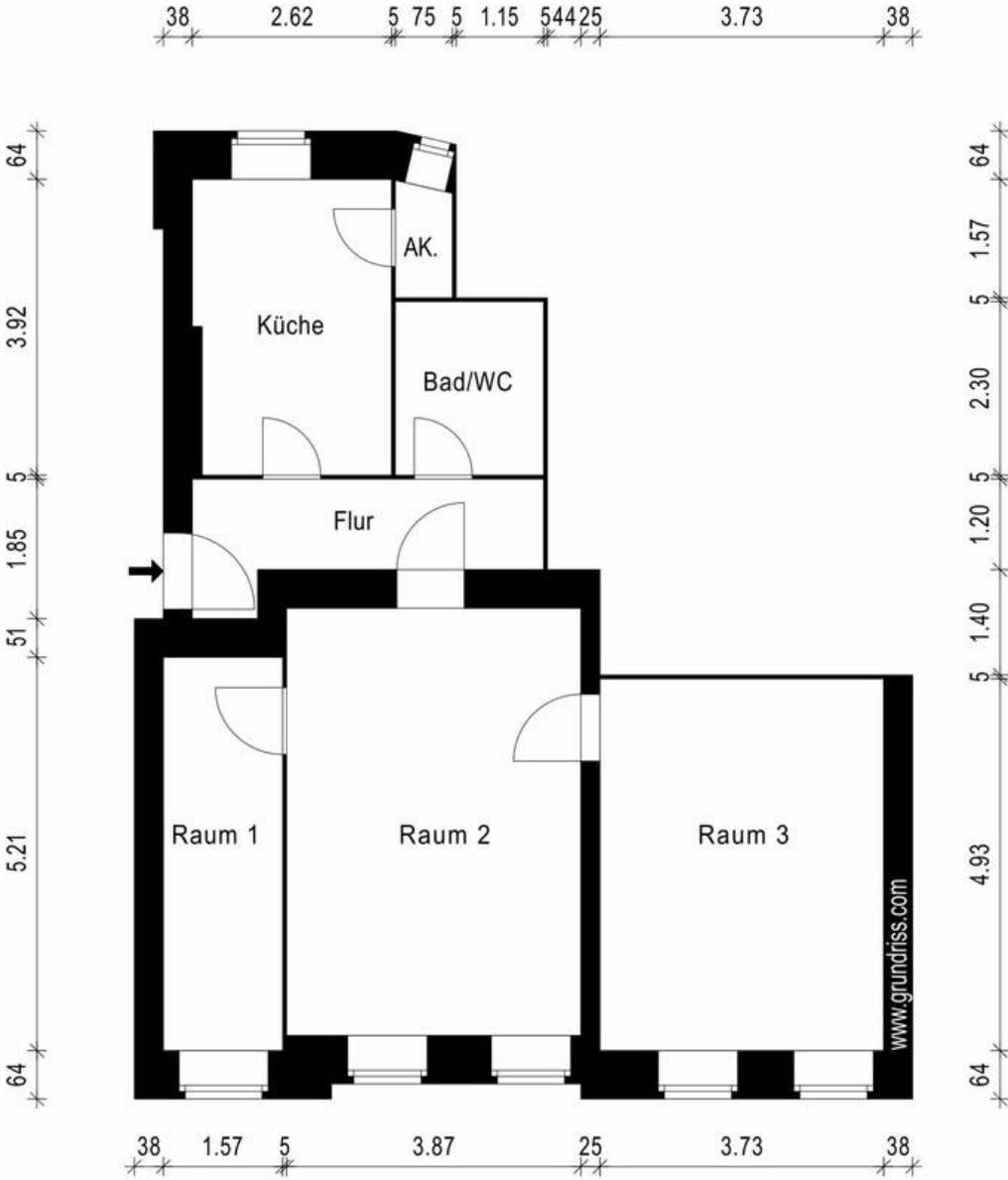


Badezimmer / Bathroom



Flur / Hallway

Exposé - Grundrisse

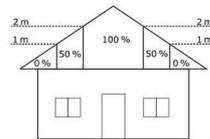


Grundriss

Exposé - Grundrisse

Selbst erstellte Wohnflächenberechnung

- Die Anrechnung auf die Wohnfläche bei Balkonen, Terrassen, Loggien und Dachgärten erfolgt zu max. 50 %, wenn sie ausschließlich zur Wohnung gehören.
- Bei Kellern, Waschküchen, Trocken-, Heizungs- und außerhalb der Wohnung liegenden Abstellräumen, Schuppen und Garagen findet keine Anrechnung auf die Wohnfläche statt.
- Um ein Zimmer mit Dachschrägen anzugeben, bitte wie folgt vorgehen:
 1. Die Grundfläche (bzw. Breite und Länge) mit einer Deckenhöhe ab 2 m wie gewohnt angeben und den jeweiligen Zimmertyp auswählen (Anrechnung zu 100 %).
 2. Die Grundfläche (bzw. Breite und Länge) mit einer Deckenhöhe zwischen 1 m und 2 m angeben und als Zimmertyp „Raum mit Dachschrägen“ auswählen (Anrechnung zu 50 %).
 3. Die Grundfläche mit einer Deckenhöhe unter 1 m wird nicht angerechnet.



Zimmer	Länge	Breite	Grundfläche (Länge x Breite)	Wohnfläche (Grundfläche abzgl. 3 %)
Flur	3,05 m	1,2 m	3,66 m ²	m ²
Flur	1,57 m	1,85 m	2,91 m ²	m ²
Küche	3,92 m	2,62 m	10,27 m ²	m ²
Sonstige Zimmer	1,57 m	0,75 m	1,18 m ²	m ²
Bad	2,3 m	1,95 m	4,49 m ²	m ²
Kinderzimmer	5,21 m	1,57 m	8,18 m ²	m ²
Wohnzimmer	5,73 m	3,87 m	22,18 m ²	m ²
Schlafzimmer	4,93 m	3,73 m	18,39 m ²	m ²
	m	m	m ²	m ²
Gesamtwohnfläche				71,26 m²

Wohnflächenberechnung