

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Charmante freie 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in ruhiger Lage nahe Müllerstraße



Objekt-Nr. **OM-366288**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **439.000 €**

Cornelius Fredericks Str. 55  
13351 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Deutsch

Diese freie 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in der Cornelius-Fredericks-Straße 55, 13351 Berlin-Wedding, im 5. Obergeschoss eines klassischen Berliner Altbaus aus dem Jahr 1900. Mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch helle Räume, eine angenehme Raumwirkung und den besonderen Charme der obersten Etage.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, einen Flur sowie ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen zusätzlichen Rückzugsort mit Blick über die Umgebung.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet zugleich Potenzial für eine individuelle Modernisierung nach eigenem Geschmack. Sie ist bezugsfrei und kann sofort übernommen werden. Damit eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

English

This vacant 2-room top-floor apartment is located at Cornelius-Fredericks-Straße 55, 13351 Berlin-Wedding, on the 5th floor of a classic Berlin period building dating from 1900. With approx. 83 sqm of living space, the apartment offers bright rooms, a pleasant sense of space, and the special charm of a top-floor setting.

The apartment comprises a living room, one bedroom, a kitchen, a hallway, and a spacious daylight bathroom with bathtub. The balcony extends the living space outdoors and creates an additional retreat with open views over the surroundings.

The property is in well-kept condition while also offering potential for individual modernization according to personal taste. It is vacant and available for immediate handover, making it suitable for both owner-occupiers and investors.

## Ausstattung

Deutsch

ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 Zimmer

Dachgeschosswohnung

Balkon

Tageslichtbad mit Badewanne

Parkettboden

Zentralheizung

Keller

bezugsfrei

Obergeschoss

English

approx. 83 sqm living space

2 rooms

top-floor apartment

balcony

daylight bathroom with bathtub

parquet flooring

central heating

basement/cellar

vacant

5th floor

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Deutsch

Die Wohnung ist nicht vermietet und steht zur sofortigen Übernahme zur Verfügung. Dadurch bietet sie Käufern maximale Flexibilität, sowohl für die Eigennutzung als auch für eine künftige Vermietung.

Durch den gepflegten Zustand ist eine sofortige Nutzung grundsätzlich möglich. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Wohnung im Rahmen einer späteren Modernisierung individuell weiterzuentwickeln und an persönliche Vorstellungen anzupassen.

Ein Aufzug ist im Haus nicht vorhanden.

English

The apartment is not rented out and is available for immediate handover. This gives buyers maximum flexibility, whether for owner-occupation or future letting.

Due to its well-kept condition, immediate use is generally possible. At the same time, the property offers the opportunity for future modernization and individual customization according to personal preferences.

There is no elevator in the building.

## Lage

Deutsch

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße nahe der Müllerstraße im beliebten Berliner Ortsteil Wedding. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer gewachsenen Nachbarschaft und einer sehr guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Darüber hinaus befinden sich mit dem Schillerpark, dem Volkspark Rehberge und dem Goethepark mit dem Plötzensee mehrere attraktive Grün- und Erholungsflächen in der näheren Umgebung.

Die Lage bietet damit eine gelungene Kombination aus Stadtleben, Alltagstauglichkeit und langfristiger Wohnattraktivität.

English

The apartment is located on a quiet side street near Müllerstraße in the popular Berlin district of Wedding. The location combines urban living with an established neighborhood and very good local infrastructure.

Shops, cafés, restaurants, pharmacies, doctors, and all daily amenities are within easy reach. Public transport connections are also excellent. In addition, attractive green and recreational areas such as Schillerpark, Volkspark Rehberge, and Goethepark with Plötzensee are nearby.

This location offers an appealing combination of city life, everyday convenience, and long-term residential attractiveness.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bedroom

# Exposé - Galerie



Bedroom



Bathroom



Kitchen

# Exposé - Galerie



Storage room



Terrace

# Exposé - Galerie



View from terrace



House floor

# Exposé - Galerie



House floor



# Exposé - Galerie

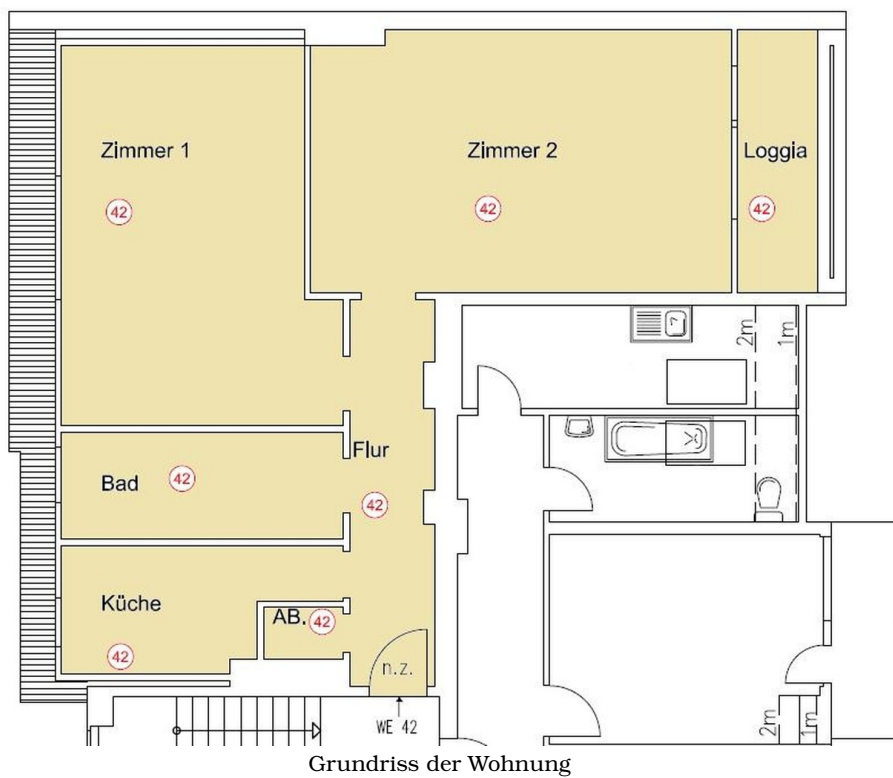


House entrance



House entrance

# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung