

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Sanierte, möblierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit Weitblick  
in Oberschöneweide, Campus Adlershof nah**



Objekt-Nr. OM-380324

### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Loth

12459 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	160 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Hinterhauslage der Edisonstraße in Berlin-Oberschöneweide erwartet Sie diese hochwertig sanierte und vollständig möblierte 1,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbau.

Die Wohnung wurde ursprünglich für unsere Tochter als Berliner Wohnsitz eingerichtet und mit viel Sorgfalt möbliert. Aufgrund eines beruflich bedingten Umzugs ins Ausland geben wir sie nun schweren Herzens auf.

Auf ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit lichtdurchflutetem Wohn- und Arbeitsbereich, separatem Schlafzimmer, moderner Einbauküche sowie einem stilvollen Bad mit bodentiefer Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschine. Große Fenster schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten einen für Berlin weiten, unverbauten Blick in den grünen Hof.

Ausstattungsmerkmale:

- Möbliert & sofort bezugsfertig – ideal auch zur Vermietung
- Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen und Stauraum
- Modernes, innenliegendes Duschbad mit Waschmaschine
- Gepflegter Dielenboden in Wohn- und Schlafräumen
- Gaszentralheizung
- Ruhige Lage im Hinterhaus, 3. OG (kein Aufzug)
- Sehr gute Anbindung an S-Bahn, HTW und Campus Adlershof

Attraktive Lagevorteile:

In direkter Nähe befinden sich der Campus Adlershof sowie die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) – ideal für Studierende, Berufseinsteiger oder Pendler. Die Spree, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar.

Kapitalanlage mit Potenzial:

Bei Vermietung ist eine Rendite von ca. 4%-5% realistisch – dank der Ausstattung, möblierten Übergabe und der hohen Mietnachfrage in dieser Lage.

## Ausstattung

Das Haus und somit auch die Wohnung wurde 2021 umfassend saniert und wird vollständig möbliert übergeben – ideal für Eigennutzer oder zur sofortigen Vermietung.

Zur Ausstattung gehören:

- Eine moderne Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Kühlschrank und Stauraum
- Ein stilvolles innenliegendes Duschbad mit Waschmaschine und Trockner, Handtuchheizkörper und modernen Fliesen
- Gepflegter Dielenboden in Wohn- und Schlafbereichen
- Gaszentralheizung für angenehmes Raumklima
- Große Fenster mit relativem Weitblick
- Durchdachte Möblierung: Bett, Schreibtisch, Sofa, Regale, Lampen, Esstisch u. v. m. – geschmackvoll und funktional

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbau (ohne Aufzug) in ruhiger Hinterhauslage.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird möbliert verkauft. Für die Möbel wird ein Abstand von 15.000€ fällig.

## Lage

Die Wohnung liegt ruhig im Hinterhaus der Edisonstraße im beliebten Berliner Stadtteil Oberschöneweide (Bezirk Treptow-Köpenick), einem lebendigen und dennoch grünen Quartier an der Spree mit stark wachsender Beliebtheit.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants – sind fußläufig bequem erreichbar.

Besonders attraktiv für Studierende und Berufspendler:

Die HTW Berlin (Hochschule für Technik und Wirtschaft) sowie der Technologie- und Wissenschaftsstandort Adlershof mit Campus der Humboldt-Universität befinden sich in direkter Nähe und sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet: Direkt vor der Tür ist die Tramstation Rummelsburgerstr./Edisonstr (Tram M17)

Die S-Bahn-Stationen Schöneweide und Johannisthal (S8, S9, S45, S46, S85) sowie mehrere Tram- und Buslinien verbinden Sie schnell mit der Berliner Innenstadt, dem Flughafen BER und angrenzenden Bezirken.

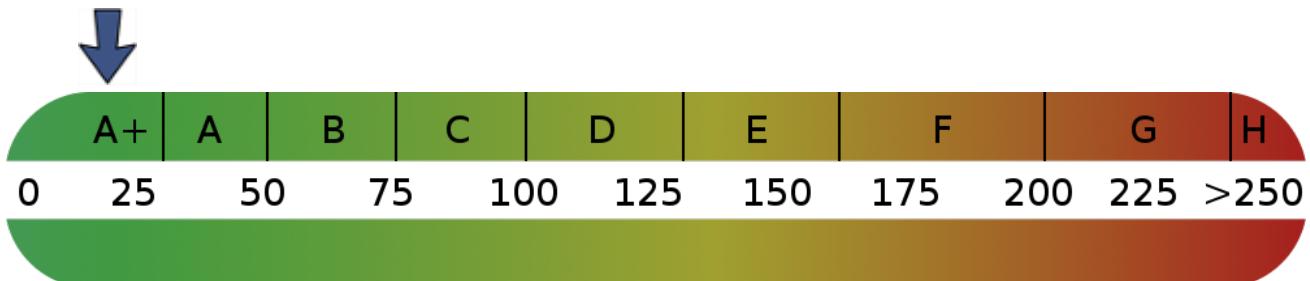
Die Umgebung bietet zudem hohen Freizeitwert: Spreeufer, Wuhlheide und Plänterwald laden zum Radfahren, Joggen und Entspannen ein. Trotz der urbanen Lage wohnt man hier grün, ruhig und gut angebunden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

