

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**Bezugsfreie 2-Zimmer-Altbauwohnung im begehrten Wedding – sofort verfügbar, vielseitig nutzbar**



Objekt-Nr. OM-385819

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **293.000 €**

Ansprechpartner:  
Kirill

13359 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1911                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 4                    | Zustand      | keine Angaben     |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche    | 70,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 70,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss       |
| Energieträger | Öl                   | Heizung      | Zentralheizung    |
| Hausgeld mtl. | 365 €                |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit im Herzen von Berlin-Wedding: Diese bezugsfreie 2-Zimmer-Altbauwohnung mit 70,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht ab sofort zur Verfügung — ob als neues Zuhause, als renditestarke Kurzzeitvermietung oder als langfristige Kapitalanlage. Sie entscheiden.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1911, 68 Einheiten) und überzeugt durch großzügige Raumaufteilung mit beeindruckenden Deckenhöhen von bis zu 3,78 m — klassischer Berliner Altbaucharme, wie er heute nicht mehr gebaut wird.

**\*\*Highlights auf einen Blick:\*\***

- Bezugsfrei — sofort verfügbar, kein bestehendes Mietverhältnis
- 2 großzügige Zimmer (25 m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup>) mit Altbau-Deckenhöhen
- Separate Küche (13 m<sup>2</sup>) mit reichlich Platz zum Wohnen und Kochen
- Duschbad, Flur und eigener Balkon
- Barrierefreier Zugang im Erdgeschoss — ideal auch als altersgerechtes Wohnen
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Fernwärmeversorgung — kostengünstig und wartungsarm
- Hervorragend geeignet für Kurzzeitvermietung mit nachgewiesener hoher Rendite und stabiler Auslastung

Die Wohnung wird im renovierungsbedürftigen Zustand verkauft — und genau darin liegt die Chance: Gestalten Sie Ihren Altbau-Traum nach eigenen Vorstellungen und heben Sie das volle Wertpotenzial dieser Lage. Bei der aktuellen Preisentwicklung in Mitte ist ein deutlicher Wertzuwachs nach Sanierung realistisch.

**\*\*Energieausweis:\*\*** Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 130 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieeffizienzklasse D, Fernwärme, Baujahr 1911.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche (laut Grundrissberechnung)

Erdgeschoss, Vorderhaus

2 Zimmer, separate Küche, Bad, Flur, Balkon

große Deckenhöhen bis 3,70 m

helle Räume, Laminatboden

möbliert vermietet, sofort nutzbar

Zentralheizung mit Fernwärme

Energieausweis: Verbrauchsausweis, gültig bis 2028

Investment-Vorteile:

Stabile monatliche Einnahmen ca. 1.300 €

Attraktive studentische Nachfrage durch Uninähe

Flexible Nutzung: Kapitalanlage + Eigennutzung möglich

Lage im dynamischen Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Wedding

Historisches Altbaugebäude mit modernisierter Heizungsanlage.

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Osloer Straße — eine der bekanntesten Adressen im Berliner Wedding und Namensgeber des gleichnamigen U-Bahnhofs direkt vor der Tür.

**\*\*Verkehrsanbindung (hervorragend):\*\***

- U-Bahn: U8 und U9 am Osloer Platz (2 Min. zu Fuß)
- S-Bahn: S41/S42 Ringbahn am S-Bahnhof Gesundbrunnen (10 Min. zu Fuß)
- Gesundbrunnen ist ICE-Halt und Fernbahnhof — ideal für Reisende und Pendler

**\*\*Umgebung:\*\***

Wedding hat sich in den letzten Jahren zum Hotspot für junge Kreative, Familien und internationale Zugezogene entwickelt. Die Nähe zum Gesundbrunnen-Center, zahlreiche Cafés, Restaurants und der Schillerpark bieten hohe Lebensqualität. Die zentrale Lage im Bezirk Mitte sorgt dafür, dass Alexanderplatz, Hauptbahnhof und Potsdamer Platz in wenigen Minuten erreichbar sind.

Für Kapitalanleger besonders interessant: Wedding gehört zu den Berliner Stadtteilen mit dem stärksten Mietpreiswachstum — die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage ist ungebrochen hoch.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Lage



Badezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



