

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 1,5 Zi. Wohnung • Englisches Viertel B.-Wedding



Objekt-Nr. OM-415805

### Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

13349 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,85 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	364 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll gealterte 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im charmanten Englisches Viertel im aufstrebenden Berliner Stadtteil Wedding. Der gut geschnittene Grundriss verbindet einen behaglichen Wohn- und Schlafbereich mit einer separaten Küche und einem Badezimmer und schafft so ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung präsentiert sich in einem normal abgewohnten Zustand und bietet viel Potenzial, um mit individuellen Ideen ein ganz persönliches Zuhause zu gestalten. Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und grünen Oasen eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Kreative oder alle, die das urbane Berliner Lebensgefühl schätzen.

## Ausstattung

- Raumhöhe ca. 2,30 m
- Einbauküche mit funktionierenden Küchengeräten (Geschirrspüler, Kühlschrank, Herd)
- Wannenbad mit Waschmaschine
- Laminatfußboden im Flur, Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesenboden im Badezimmer und in der Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Doppellärmschutzfenster
- Tagesbelichtete Schlafzimmer
- Warmwasserversorgung über Gastherme in der Küche

### Besonderheiten

- Kfz-Gemeinschaftsparkplatz ist inkludiert
- Gemeinschaftswaschküche mit Miele-Geräten

### Getätigte Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren

- ca. 2023 Komplettsanierung des Kellers aufgrund eines Brandschadens

### Anstehende Sanierungsarbeiten in den kommenden Jahren

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Wasserstränge
- Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung der Elektrik in den Gemeinschaftsräumen
- Sanierung der Balkon- und Laubengänge
- Sanierung des Balkons innenseitig

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

VERKAUF & BESICHTIGUNG

- Privatverkauf provisionsfrei (Ersparnis für den Käufer ca. € 6.400,-)
- Bei ernsthaftem Interesse lassen ich Ihnen gern weiterführende Informationen zukommen...

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der Cambridger Straße im beliebten Berliner Stadtteil Wedding, Bezirk Mitte, einer Wohnlage, die urbanes Leben mit gewachsener Kiezstruktur verbindet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigen Wohnstraßen und lebendigem Stadtleben aus und erfreut sich seit Jahren zunehmender Beliebtheit.

Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene U-Bahn- und Buslinien gewährleistet, insbesondere die U6, die eine schnelle und direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zu zentralen Knotenpunkten der Stadt bietet. Auch mit dem Fahrrad oder dem Auto sind die umliegenden Bezirke bequem erreichbar.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ausgewählte Gastronomie, Cafés sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken,

Schulen und Kitas befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standorts.

Für Ausgleich und Erholung sorgen die nahegelegenen Grünflächen und Parkanlagen, darunter der Schillerpark und der Volkspark Rehberge, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und

entspannten Stunden im Grünen einladen. Die Kombination aus urbaner Dynamik, guter Infrastruktur und wachsender Attraktivität macht diese Lage zu einer besonders gefragten Adresse im nördlichen Zentrum Berlins.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Onlinebesichtigung

# Exposé - Grundrisse

