

Exposé

Wohnung in Berlin

**PROVISIONSFREI – Helle, ruhige und energieeffiziente
Altbauwohnung vis-à-vis Nazarethkirche! FREI!**



Objekt-Nr. OM-433197

Wohnung

Verkauf: **179.900 €**

13347 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1905
Etagen	5
Zimmer	1,00
Wohnfläche	42,65 m²
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	185 €

Übernahme	sofort
Zustand	renoviert
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sonne. Ruhe. Privatsphäre! Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung im Gartenhaus mit hervorragender Energieeffizienz. Sofort bezugsfrei.

Manchmal sind es genau die Dinge, die man nicht hört, die den Unterschied machen. Kein Straßenlärm. Keine direkten Nachbarn links oder rechts. Stattdessen Ruhe, Licht und ein durchdachtes Wohnkonzept im 3. Obergeschoss eines äußerst soliden und gepflegten Mehrfamilienhauses.

Diese ca. 42,65 m² große 1-Zimmer-Wohnung im Hinterhaus vereint Privatsphäre, Helligkeit und energetische Qualität auf überzeugende Weise. Durch die Ausrichtung nach Süd-Osten und Süd-Westen genießen Sie vom Vormittag bis in die Abendstunden angenehmes Tageslicht. Die hohe Etage sorgt zusätzlich für eine besonders helle und freundliche Atmosphäre.

Der großzügige Wohnraum beeindruckt durch seine Weitläufigkeit und bietet außergewöhnlich viel Gestaltungsfreiheit. Ob stilvoller Wohnbereich, klar strukturierter Schlafbereich oder integrierter Homeoffice-Platz. Hier entsteht ein modernes, offenes Raumgefühl mit echtem Wohlfühlcharakter.

Der große Flur schafft nicht nur einen

großzügigen Eingangsbereich, sondern bietet praktische Abstellmöglichkeiten sowie den Anschluss für eine Einbauküche. Dadurch lässt sich der Wohnraum optimal nutzen und individuell gestalten.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken. Ein eigener Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung erhöht den Wohnkomfort zusätzlich. Kein Boiler oder Durchlauferhitzer in der Wohnung – die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral!

Ein echtes Highlight ist die besondere Lage innerhalb des Hauses. Links und rechts grenzen keine Wohnungen an, sondern jeweils die Treppenhäuser. Diese architektonische Gegebenheit sorgt für eine außergewöhnlich ruhige Wohnsituation – ein seltenes Qualitätsmerkmal, das man sofort spürt.

Auch das Gebäude selbst überzeugt nachhaltig. Es handelt sich um ein sehr energieeffizientes Haus mit hervorragendem Energieverbrauchswert – ein bedeutender Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten. Das Dach wurde vor einigen Jahren umfassend saniert und komplett neu eingedeckt, was den gepflegten Gesamtzustand unterstreicht und langfristige Investitionssicherheit bietet. Im vergangenen Jahr wurden die Holzfenster von der Außenseite überarbeitet und neu gestrichen. Das monatliche Hausgeld ist sehr moderat.

Ein trockener, großzügiger Kellerverschlag rundet das Angebot sinnvoll ab.

Eine ideale Wohnung für anspruchsvolle Eigennutzer, die Ruhe, Licht und Qualität schätzen – ebenso wie für Kapitalanleger, die Wert auf nachhaltige Substanz, Energieeffizienz und langfristige Werthaltigkeit legen.

Hinweis: Bei den Fotos vom Badezimmer handelt es sich um ein vergleichbares Badezimmer in selbigem Wohnhaus.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

In absolut gefragter Mikrolage von Berlin-Wedding, unmittelbar am Leopoldplatz und vis-à-vis der imposanten Neuen Nazarethkirche, befindet sich diese Wohnung in einer der markantesten und zugleich lebendigsten Lagen des Bezirks Mitte.

Der Leopoldplatz bildet das urbane Herz des nördlichen Berlins und verbindet gewachsene Kiezkultur mit moderner Infrastruktur. Das direkte Umfeld ist geprägt von klassischer Altbauarchitektur, vielfältiger Gastronomie, charmanten Cafés sowie sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – alles bequem fußläufig erreichbar. Die historische Neue Nazarethkirche verleiht dem Standort eine architektonische Präsenz und unterstreicht den repräsentativen Charakter der Adresse.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum renommierten Charité – Universitätsmedizin Berlin – Campus Virchow-Klinikum mit dem überregional bedeutenden Herzzentrum. Das medizinische Umfeld sorgt für eine kontinuierlich hohe Wohnraumnachfrage durch Ärztinnen und Ärzte, medizinisches Fachpersonal sowie Studierende.

Ebenfalls schnell erreichbar ist die Beuth Hochschule für Technik Berlin (heute Teil der Berliner Hochschule für Technik), was die Lage zusätzlich für Studierende und wissenschaftliches Personal attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Linien U6 und U9 gewährleisten eine schnelle Direktverbindung unter anderem in die City-West zum Kurfürstendamm, zur Friedrichstraße, zum Hauptbahnhof sowie in zahlreiche weitere Berliner Stadtteile. Mehrere Buslinien ergänzen die optimale Anbindung.

Trotz der urbanen Dynamik bietet die Umgebung attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Volkspark Rehberge sowie der Volkspark Humboldthain laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannter Freizeitgestaltung im Grünen ein.

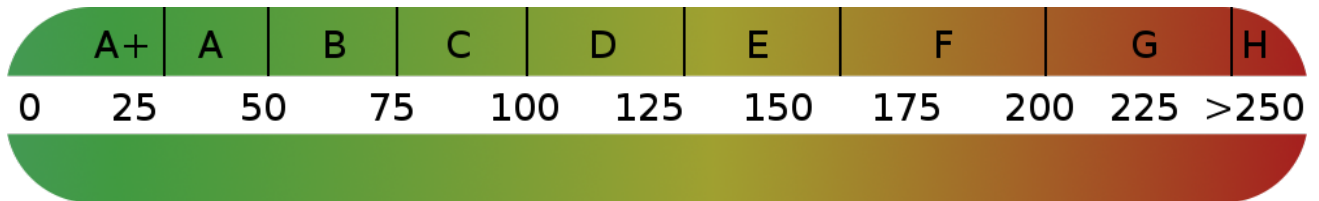
Eine repräsentative Adresse mit urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung. Die Kombination aus medizinischem Spitzenstandort, Hochschulumfeld und gewachsener Kiezstruktur macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv und nachhaltig wertstabil.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

