

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Ruhige 3-Zimmer-Wohnung (89 m²) im Neubau 2016 | Terrasse, Garten



Objekt-Nr. OM-439118

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin

13347 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2015	Mietsicherheit	4.800 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	15.04.2026
Wohnfläche	89,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	89,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	182 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	120 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	302 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung befindet sich im Hochparterre eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2015 mit insgesamt 17 Einheiten. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu allen Etagen. Das Gebäude liegt am Ende einer Sackgasse und bietet dadurch eine außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre mitten im urbanen Wedding.

Die Wohnung verfügt über ca. 89 m² Wohnfläche (81,82 m² zzgl. 7,15 m² anteilige Terrassenfläche) und überzeugt durch eine klare, großzügige Raumaufteilung. Herzstück ist der rund 35 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer (ca. 16,6 m² und 13,38 m²) bieten ausreichend Platz für Paare, eine Familie oder Homeoffice.

Besonders komfortabel sind die zwei vollwertigen Bäder: ein Bad mit Dusche sowie ein weiteres Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Eingangsbereich mit Einbaumöbeln sorgt für zusätzlichen Stauraum. Auch in den Bädern sind Einbaumöbel vorhanden.

Von der Terrasse (7,15 m²) führt eine Treppe direkt in die eigengenutzte Gartenfläche (ca. 14,3 m²). Dadurch entsteht ein privater Außenbereich mit echtem Mehrwert – ideal für ruhige Stunden im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch einen trockenen Kellerraum sowie einen Fahrradkeller mit Zugang ohne Treppen über die Einfahrt.

Die Wohnung wird unbefristet vermietet, die Mietanpassung erfolgt über den Verbraucherpreisindex (Indexmiete). Einzug ist ab dem 15.04.2026 möglich. Raucher und Haustiere sind nicht gestattet.

Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche mit Dampfbackofen, Gaggenau Spülmaschine und elektrischem Müllauszug
- Einbauschränke in Flur und Bad
- Elektrische programmierbare Rollläden mit Zentralsteuerung
- Fußbodenheizung und digitale Raumthermostate
- Maßgefertigter Insektenschutz an Terrassentür und Fenster
- Abschließbare RC2N Fenstergriffe
- 190 cm lange Badewanne
- 1x1 m Dusche mit Rainshower

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte stellen Sie sich kurz vor (Personenzahl, Beruf, Nettoeinkommen, gewünschter Einzugstermin). Unvollständige Anfragen können nicht berücksichtigt werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gerichtstraße im Berliner Ortsteil Wedding. Die Mikrolage ist außergewöhnlich ruhig und grün: Das Haus ist auf zwei Seiten von Friedhofsflächen umgeben, auf einer weiteren Seite grenzt ein Einfamilienhaus mit großem Garten an. Durch die Sackgassenlage gibt es kaum Durchgangsverkehr.

Direkt gegenüber liegt der neu gestaltete Max-Joseph-Metzger-Platz mit großzügiger Grünfläche, Spielplatz, Boule-Feld, Tischtennis, Trampolin, Kletterfelsen und Fitnessgeräten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In etwa drei Gehminuten erreicht man den Bahnhof S+U Wedding (U6 und Ringbahn). Der Leopoldplatz mit Anschluss an die U9 ist ebenfalls in rund fünf Minuten fußläufig erreichbar. Damit besteht eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und in alle Richtungen der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (u. a. Edeka, Lidl, Rossmann, dm), Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche weitere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Lage verbindet urbane Infrastruktur mit einer überraschend ruhigen Wohnqualität. In unmittelbarer Nähe liegt der Sprengel-Kiez mit zahlreichen Restaurants, Cafés, Bars und einem der besten Bäcker Berlins (Hansi).

Energieverbrauch laut Energieausweis von 2023: 44 kWh/(m²a), Gebäudeklasse A, mit Fernwärme als Energieträger

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Entree mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Garten und Terrasse



Küche mit Kochinsel



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Bad mit Waschmaschine/Trockner

Exposé - Galerie



Bad, Waschbecken und Spiegel



Bad mit großer Badewanne

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad Dusche

Exposé - Grundrisse

