

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Renovierte 1-Zimmer Altbauwohnung mit Tageslicht-Badezimmer zum direkten Einzug im gefragten Wedding**



Objekt-Nr. OM-448781

### Wohnung

Vermietung: **1.130 € + NK**

Koloniestr. 37  
13359 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	275 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.260 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese renovierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler und gefragter Lage von Berlin-Wedding. Die Immobilie überzeugt durch ihren individuellen Charakter und ein modernes Wohnambiente – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des Hinterhauses in der Koloniestraße 37 und bietet dadurch eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre – ein echter Vorteil in dieser zentralen Lage. Auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich eine großzügige Raumstruktur mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten, die sich hervorragend für Singles oder Pendler eignet.

Im Zuge der Renovierung wurde die Wohnung umfassend aufgewertet: Neue Bodenbeläge sowie frisch gestrichene Wände schaffen eine helle und gepflegte Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich lässt sich individuell einrichten und bietet ein angenehmes Raumgefühl.

Die Wohnung ist frei und kann sofort bezogen werden, wodurch sie sich ideal für kurzfristig Suchende eignet.

Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Großzügigkeit, modernem Zustand und zentraler Lage – eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein stilvolles Zuhause in Berlin suchen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## Sonstiges

Für die Anmietung werden folgende Unterlagen benötigt:

- Kopie Personalausweis
- Gehaltsnachweis der letzten 3 Monate
- Schufa-Auskunft
- Selbstauskunft
- Vormieterbescheinigung

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und urban geprägter Lage im Berliner Stadtteil Berlin-Wedding, der zum Bezirk Berlin-Mitte gehört. Dieser dynamische Kiez verbindet das lebendige Flair der Hauptstadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer spannenden Mischung aus Tradition und Moderne.

Nur etwa 3 Gehminuten entfernt liegt die Bushaltestelle „Koloniestraße / Osloer Straße“, die von mehreren Linien, darunter die Buslinien 125 und 128, bedient wird. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist insgesamt hervorragend: In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem die U-Bahn-Station U-Bahnhof Osloer Straße (U8, U9) sowie die S-Bahn-Station S-Bahnhof Bornholmer Straße (S1, S2, S25, S26), die eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und weitere Stadtteile ermöglichen.

Die Umgebung überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch gastronomische Angebote und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Zahlreiche Grünflächen in der Umgebung, wie der Schillerpark, der Volkspark Rehberge oder das Nordufer, bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Leben.

Architektonisch ist die Umgebung geprägt von einer abwechslungsreichen Mischung aus klassischen Bestandsbauten und modernen Neubauten, die das Stadtbild vielseitig und lebendig gestalten. Die Nähe zum beliebten Szenebezirk Prenzlauer Berg unterstreicht zusätzlich die Attraktivität der Lage.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Verkehrsanbindung und urbaner Infrastruktur macht die Koloniestraße 37 zu einer gefragten Adresse im Berliner Stadtgebiet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

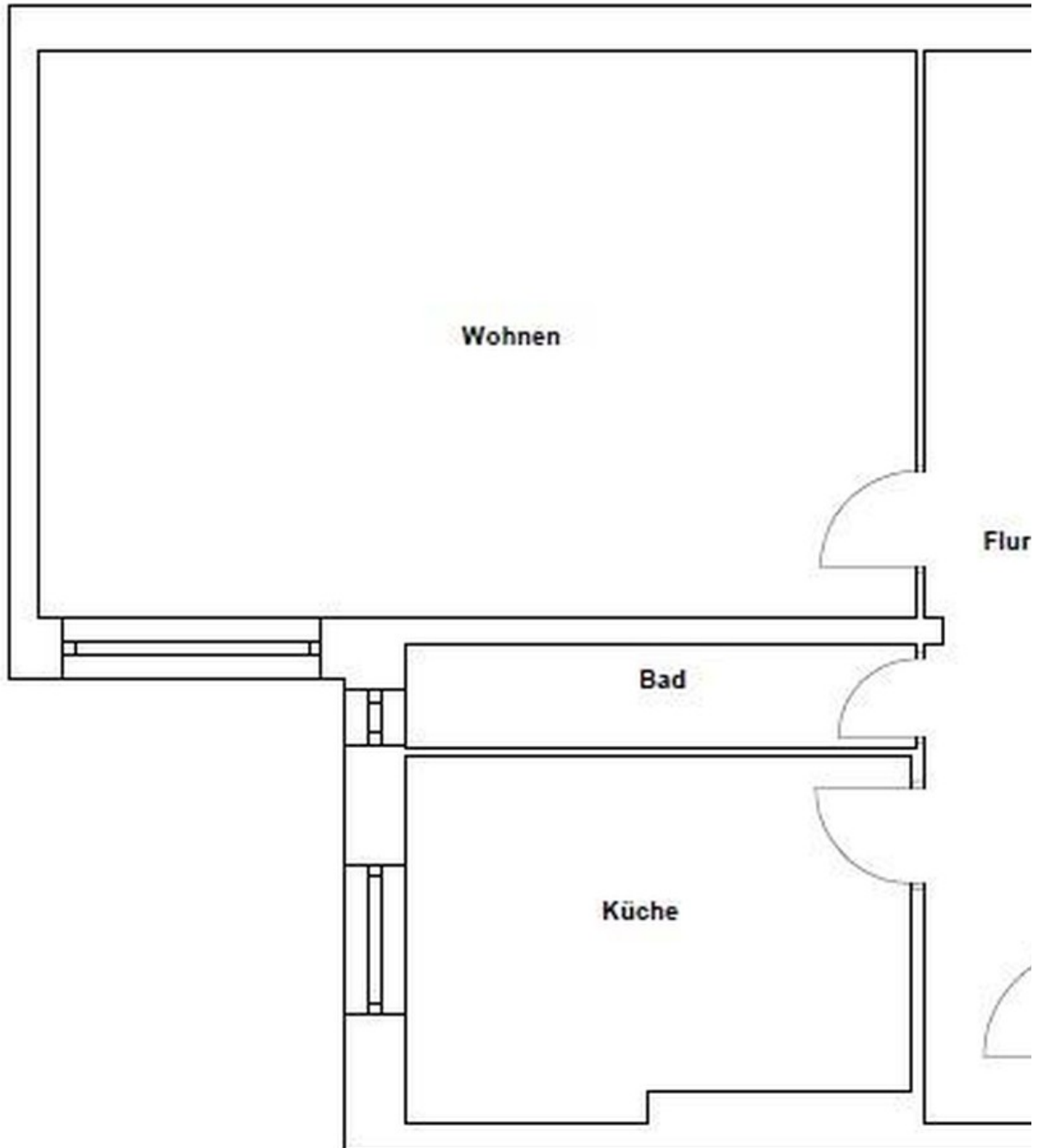


Flur mit Abstellkammer



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss