

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Zwei Wohnungen in einer: lichtdurchflutete ruhige 6-8 Zimmer in Park- & Seenähe



Objekt-Nr. OM-451011

#### Wohnung

Verkauf: **730.000 €**

13351 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	24,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	743 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick:

naturnah (500 m bis Parkareal Goethepark – Rehberge – Plötzensee) und gut angebunden (U6, U9 sowie Bus und Tram in Laufreichweite, in 3 Min auf der A100)

großzügige Wohnküche (ca. 41 m<sup>2</sup>) mit Tageslicht von Nord-Ost und Süd-West

zwei Balkone in Süd-Westausrichtung (einer mit Markise, einer mit PV-Anlage)

Deckenhöhe von ca. 2,75 m – großzügiges Raumgefühl

kontinuierlich modernisiert: Wände, Böden, Küche, Elektrik, Bäder

bezugsfertig: Diese Wohnung können Sie direkt beziehen, die letzte Renovierung inkl. Malerarbeiten erfolgte im Herbst 2024

ruhige, grüne Wohnanlage mit altem Baumbestand und beschränktem Privatparkplatz

zwei trockene blickgeschützte Kellerräume inklusive

hochwertige Vollholzküche (Potsdamer Möbelmanufaktur) im Preis enthalten

eine auf dem Berliner Immobilienmarkt seltene Freiheit und Flexibilität: sie erwerben nicht nur eine großzügige 142 m<sup>2</sup> Wohnung, sondern rechtlich gesehen zwei separate Einheiten, die baulich verbunden wurden, so dass sie die ganze Etage alleine bewohnen

die Wohnung kann mit der bestehenden Aufteilung auf 6 teilweise Loft-artige Zimmer genutzt werden, es können aber auch zwei weitere Zimmer mit geringem Aufwand abgetrennt werden

Dies ermöglicht es die Nutzung der Wohnung auf Ihre Lebenssituation zuzuschneiden:

Wohnen & Arbeiten: Nutzen Sie einen Teil als autarkes Home-Office, Coaching-Praxis oder Atelier mit eigenem Eingang.

Generationen-Konzept: Ideal für Familien mit älteren Kindern, Co-Parenting oder als Wohnraum für ein Aupair/ Gäste.

Altersvorsorge inklusive: die Wohnung lässt sich mit geringem Aufwand wieder in zwei eigenständige Einheiten teilen – eine Einheit kann bewohnt und die andere verkauft oder vermietet werden

Beschreibung:

Diese außergewöhnliche Wohnung erstreckt sich über die gesamte dritte Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1959.

Ursprünglich als zwei separate Einheiten angelegt, wurde sie baulich zu einer großzügigen Etagenwohnung mit rund 142 m<sup>2</sup> zusammengeführt – ideal für Familien oder Menschen, die Großzügigkeit, Licht und Komfort schätzen.

Der Mittelpunkt ist die lichtdurchflutete Wohnküche mit etwa 41 m<sup>2</sup>, die durch Fensterflächen nach Nord-Osten und Süd-Westen ein besonders offenes, loftartiges Ambiente schafft.

Die neue Vollholzküche aus Fichte und Ahorn (Potsdamer Möbelmanufaktur, 2025) ist ebenso stilvoll wie funktional und im Kaufpreis enthalten. Sie ist mit hochwertigen Elektrogeräten der Marken Siemens und Electrolux ausgestattet und verfügt über eine Keramikspüle von Systemceram.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Bäder – eines mit bodentiefer Dusche und eines mit Badewanne.

Ein Hauswirtschaftsraum mit eingebauter Küchenzeile und Waschbecken bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Bis auf das Duschbad verfügen alle Zimmer der Wohnung über Tageslicht. Während die Bäder und der Hauswirtschaftsraum gefliest sind, verfügen alle anderen Zimmer und die Flure über edles Echtholzparkett aus Raucheiche.

Auf den beiden Balkonen mit Süd-Westausrichtung lässt sich von mittags bis abends die Sonne genießen. Der von der Wohnküche abgehende Balkon verfügt über eine Markise, der zweite Balkon über ein Photovoltaik-Anlage („Balkonkraftwerk“) und eine Außensteckdose.

## Ausstattung

Wohnküche (2025): neue Vollholzküche, professionell vom Tischler gefertigt, mit hochwertigen Elektrogeräten (Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine und Backofen von Siemens, Induktionskochfeld von Electrolux), Keramikspüle von Systemceram und dimmbares Lichtsystem URail von Paulmann

Böden: Echtholzparkett (Raucheiche), 2024 frisch geschliffen & biologisch versiegelt mit Hartwachs

Wände: gespachtelt und geschliffen (2015), neu gestrichen (2024)

Bäder: Tageslichtbad mit Badewanne, Handtuchhalter-Heizung, modernisiert ca. 2012 / Duschbad (2015) mit bodentiefer Glasdusche mit Regendusche, Natursteinfliesen, Handtuchhalter-Heizung, Abluftanlage

Balkone: Süd-Westausrichtung, Holzböden, einer mit Markise, (2021) einer mit PV-Anlage (2025)

Deckenhöhe: ca. 2,75 m in den Wohnräumen

Heizung: Öl-Zentralheizung (Baujahr 2000)

Energieausweis: Klasse C (insb. durch energetische Sanierung/ Dämmung)

Zwei trockene blickgeschützte Keller zur Wohnung zugehörig; zusätzlich ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und eine gemeinschaftliche Waschküche mit Trocknern und Heißmangel

Zwei Parkausweise für beschränkte Stellplätze auf dem Gemeinschaftsgrundstück

Einbau-Garderoben-Schrank im Eingangsflur

Badmöbel im Kaufpreis enthalten

In den nächsten Monaten wird die Wohnanlage mit einem Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet ausgestattet - bereits jetzt ist via Kabel eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 1.000 mbit verfügbar

Durch einfache Grundrissanpassungen ließe sich die Raumanzahl baulich auf bis zu acht Zimmer erweitern: Der ursprüngliche Grundriss der beiden Wohneinheiten sieht vor, dass im jeweiligen Wohnzimmer der Raum mit dem Fenster zum Balkon abgetrennt ist. Diese Wände wurden vor vielen Jahren entfernt und das großzügige Raumgefühl zu schaffen. Diese ehemals abgetrennten Räume verfügen deshalb über eigene Lichtschalter und Steckdosen, so dass die Abtrennung dieser beiden Räume bei Bedarf durch eine Trockenbauwand mit wenig Aufwand wiederhergestellt werden kann. Bei Bedarf kann ein fachkundiger Handwerker vermittelt werden, der das Haus und die Wohnung gut kennt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus und die Anlage befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Gemeinschaftseigentum wurde kontinuierlich modernisiert – beispielsweise durch den Einbau neuer Fenster und Balkontüren, die Erneuerung der Steigstränge, eine Vollwärmedämmung der Fassade sowie neue Dach- und Fundamentabdichtungen.

Die Wohnanlage liegt zurückgesetzt von der Straße, erreichbar über einen Privatweg, und ist von großzügigen Grünflächen mit altem Baumbestand umgeben. Dadurch ist die Wohnung sehr ruhig. Für Kinder gibt es einen eigenen Spielplatz.

Das angegebene monatliche Hausgeld von 743 EUR ist die Summe für beide Wohnungen. Es enthält die Heizungskosten sowie eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von 194 EUR. Aufgeteilt beträgt das Hausgeld 423 EUR für die eine Wohnung und 320 EUR für die andere Wohnung.

Ausführliches Exposee und aufgezeichnete Video-Tour auf Anfrage, Besichtigungen nach Vereinbarung.

Haftungsausschluss: Alle Angaben in diesem Inserat wurden nach bestem Wissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird jedoch keine Gewähr übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Lage

Die Wohnung liegt im Afrikanischen Viertel des Berliner Weddings – einem Quartier mit gewachsenem Charakter, grüner Umgebung und hervorragender Anbindung.

Die Umgebung Richtung Osten ist besonders lebendig: zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Für Freizeit und Erholung liegt Richtung Westen das weitläufige Parkensemble Rehberge – Goethepark – Plötzensee in unmittelbarer Nähe; der Plötzensee lädt zum Schwimmen ein. Entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal sind sie mit dem Fahrrad in 15 min in der Jungfernheide und in 25 min am Tegeler See. Trotz der Stadtnähe genießen Sie hier Ruhe und Natur.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist ideal: Die Anlage verfügt über ca. 50 PKW-Stellplätze, die durch eine Schrankenanlage den Bewohner\*innen vorbehalten sind. Zu der Wohnung gehören Parkkarten für zwei PKW. Die A100 ist in ca. 3 Minuten erreichbar.

Zudem stehen fußläufig U-Bahn (U6, U9), Bus (109, 221, 120) und Tramlinien (M13, 50) zur Verfügung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Arbeitszimmer / 2. Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / 2. Wohnzimmer



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Wannenbad



Waschküche

# Exposé - Galerie



Eingangsfur



Zwischenflur



# Exposé - Galerie



Balkon (einer von zwei)



Ausblick Süd-West-Seite



# Exposé - Galerie



Ausblick Nord-Ost-Seite



Gebäude Nord-West-Seite



# Exposé - Galerie



Gebäude Süd-West-Seite



Umgebung: Plötzensee

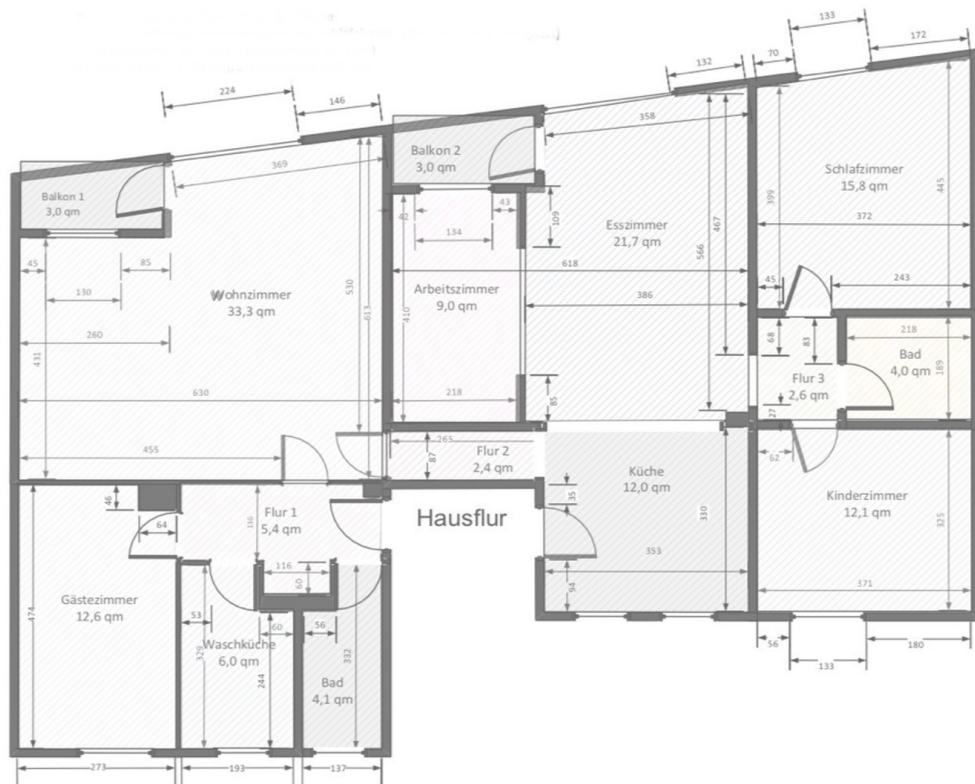
# Exposé - Galerie



Umgebung: Rehberge



# Exposé - Grundrisse



Grundriss