

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Helle 2-Zimmer Wohnung sofort bezugsfrei in Berlin-Wedding



Objekt-Nr. OM-454137

#### Wohnung

Vermietung: **880 € + NK**

Koloniestr. 37  
13359 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	215 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler und gefragter Lage von Berlin-Wedding. Die Immobilie überzeugt durch ihren individuellen Charakter sowie ein modernes und gepflegtes Wohnambiente – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss des Vorderhauses in der Koloniestraße 37 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup>. Die gut geschnittene Raumaufteilung eignet sich besonders für Singles oder Paare. Bitte beachten Sie, dass es sich bei einem der Zimmer um ein Durchgangszimmer handelt, wodurch sich die Wohnung weniger für eine Wohngemeinschaft eignet.

Im Zuge der Renovierung wurde die Wohnung umfassend aufgewertet: Neue Bodenbeläge sowie frisch gestrichene Wände sorgen für eine helle und zeitgemäße Wohnatmosphäre. Die beiden Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Wohn- und Schlafzimmer oder in Kombination mit einem Homeoffice.

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 modernem Zustand, funktionaler Raumaufteilung 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



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



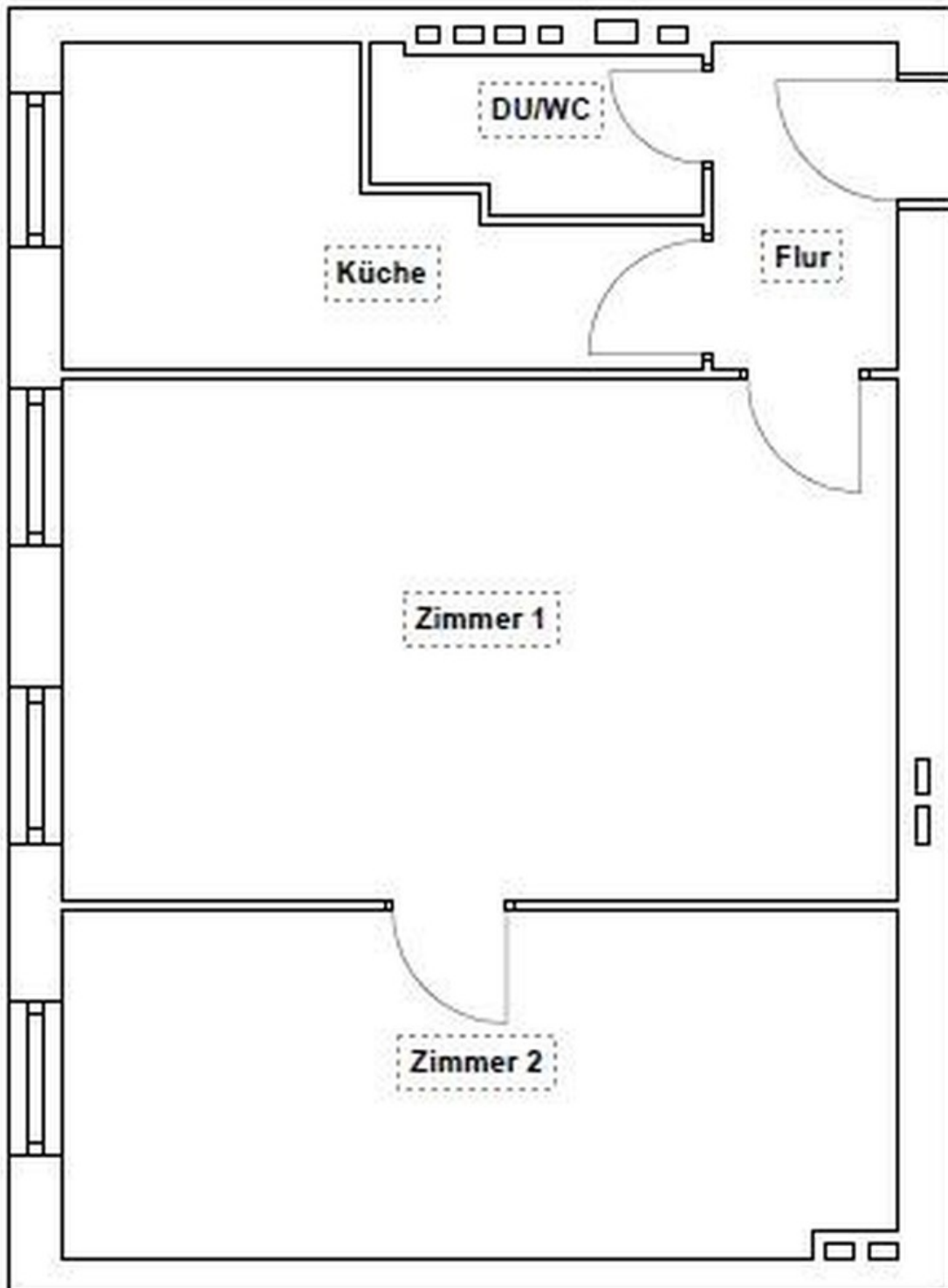
Küche

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss