



WOHNUNG · KAUFEN · OBJEKT-NR. 2980Q

Charmante Zwei-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Berlin-Wedding

13353 Berlin · Wedding · genaue Adresse auf Anfrage

175.000 € Kaufpreis

Exposé als PDF

ZIMMER

2

WOHNFLÄCHE

64 m²

BAUJAHR

1904

ENERGIEKLASSE

E

Alle Daten im Überblick

Objekt-Nr.	2980q
Objektart	Wohnung
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung

Vermarktung	Kauf
Kaufpreis	175.000 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. Die Provision ist nach der Beurkundung des Kaufvertrages fällig.
Adresse	13353 Berlin, Wedding
Zimmer	2
Wohnfläche	64 m²
Baujahr	1904
Etage	1. OG
Balkon/Terrasse	Nein
Aufzug	Nein
Stellplatz	Nein
Zustand	gepflegt
Etagen im Haus	5
Etagenlage	1
Badezimmer	1
Hausgeld	333 €
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Online seit	2.9.2026
Zuletzt aktualisiert	22.9.2026

Ausstattung

Das Wohn- und Geschäftshaus setzt sich aus einem Vorderhaus, einem Seitenflügel und einem Quergebäude zusammen. Es wurde um 1900 errichtet und präsentiert sich heute in gut instandgehaltenem Zustand. Typische Altbaudetails verleihen dem Ensemble einen besonderen Charme.

Bei den letzten Eigentümerversammlungen wurde folgende Renovierungsmaßnahmen beschlossen: Sanierung Fassade und Fenster. Dafür wurde eine Sonderumlage beschlossen, die vom jetzigen Eigentümer getragen wird.

● Keller

● Garten

Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im ruhigen Seitenflügel eines gepflegten Altbaus von 1900. Die Immobilie verteilt sich auf das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss des fünfstöckigen Hauses und umfasst eine Wohnfläche von etwa 64 Quadratmetern.

Die Wohnung liegt geschützt im rückwärtigen Gebäudeteil, wodurch eine besonders ruhige Wohnatmosphäre entsteht. Beide Etagen sind über zwei separate Eingänge erreichbar – ein praktischer Vorteil für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt wurde im Jahr 2009 umfassend renoviert. Die Wohnung ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet.

Die Wohnung ist noch vermietet und erzielt eine monatliche Mieteinnahme von 595,50 € warm (425,50 Euro kalt). Die Mieter haben aber schon eine neue Wohnung gefunden und werden demnächst umziehen. Das Hausgeld beträgt zur Zeit 333 Euro/Monat, davon ca. 247,32 Euro umlagefähig auf den Mieter.

Energieausweis (Pflichtangaben nach GEG)



Energieeffizienzklasse E

143 kWh/(m²·a) Endenergieverbrauch

Ausweisart

Verbrauchsausweis

Energieträger

Gas

Baujahr Heizung

1904

Lage

Die Wohnung liegt im lebendigen und multikulturellen Stadtteil Wedding, der für seine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung bekannt ist. In nur ca. 50–100 Metern befinden sich U-Bahn (nahe U Seestraße), mehrere Buslinien sowie eine Straßenbahnhaltestelle – ideal für eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Der Berliner Hauptbahnhof ist nur ca. 4,5 km entfernt.

In fußläufiger Entfernung liegt die Müllerstraße, eine der Hauptverkehrsadern des Bezirks, mit Einkaufszentrum, zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, sozialen Einrichtungen, Schulen, Kinos, Arztpraxen und gastronomischen Angeboten.

Für Freizeit und Erholung bietet der nahegelegene Volkspark Rehberge mit dem angrenzenden Goethepark vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Sport treiben oder Entspannen. Mit dem Plötzensee und seinem Freibad befindet sich zudem ein beliebtes Sommerziel in unmittelbarer Nähe.

Widerrufsbelehrung & Widerrufsrecht

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Weitere Fotos



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9

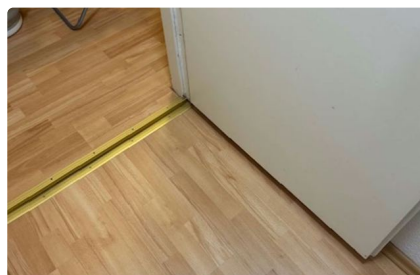


Bild 10

L&B Immobiliya EuRuS GmbH · Frankfurter Allee 18 · 10247 Berlin · Ihr Ansprechpartner: Luba Baumgärtner, Telefon +49 30 76214976, luba.baumgaertner@immobiliya.de · info@immobiliya.de

Objekt-Nr. 2980q · Stand 22.9.2026 · Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

