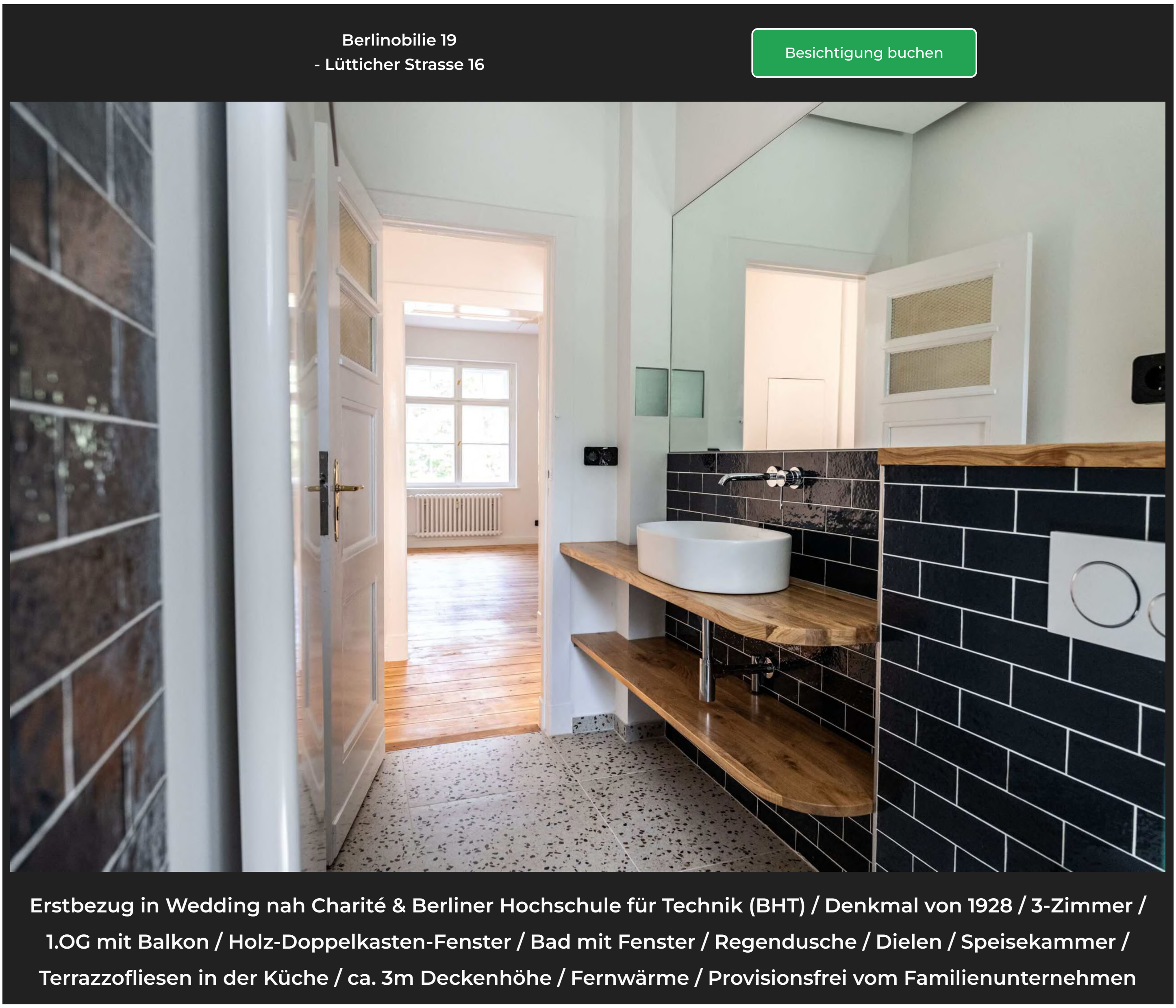
Berlinobilie 19
- Lütticher Strasse 16

Besichtigung buchen

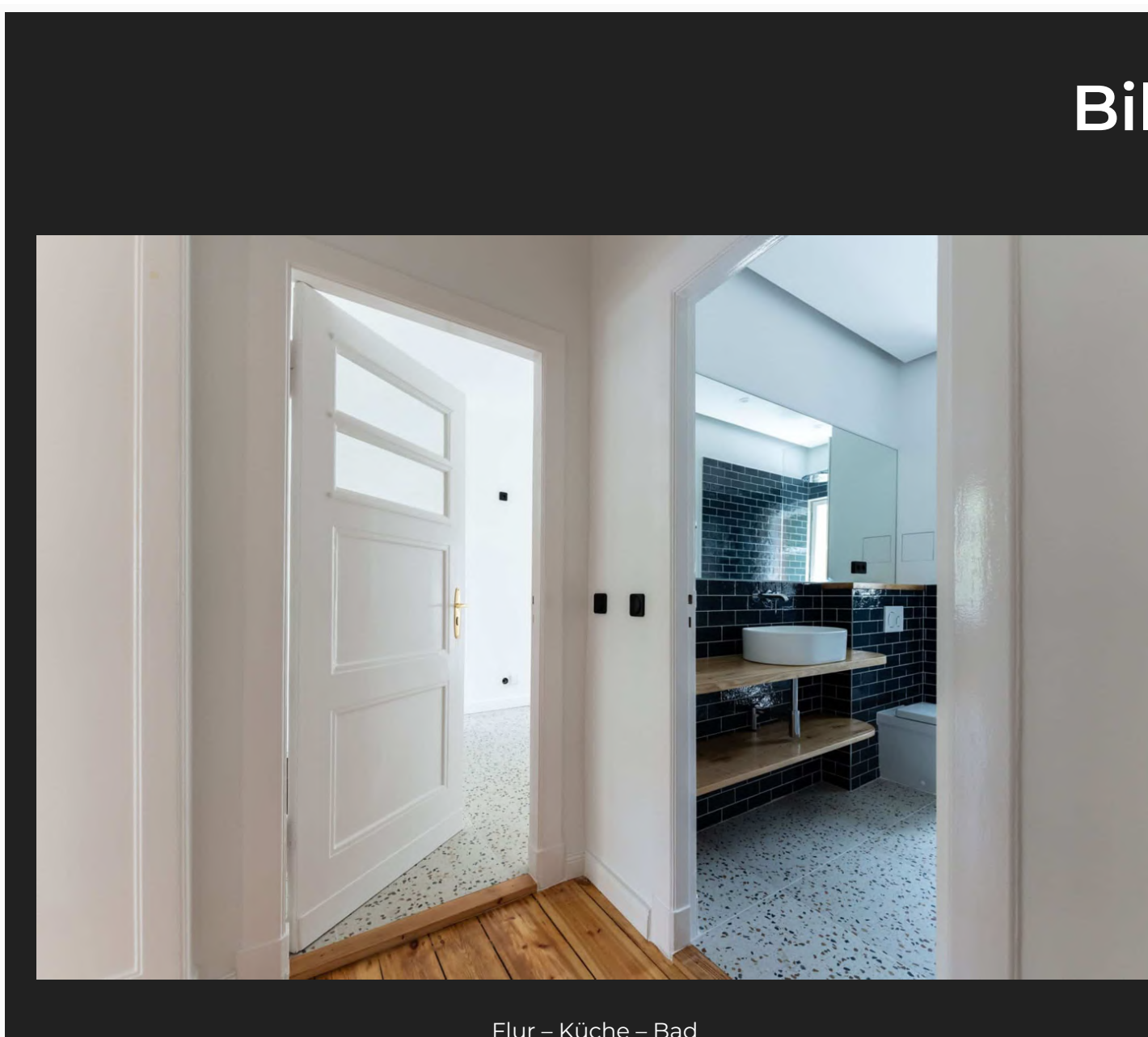


# Erstbezug in Wedding nah Charité & Berliner Hochschule für Technik (BHT) / Denkmal von 1928 / 3-Zimmer / 1.OG mit Balkon / Holz-Doppelkasten-Fenster / Bad mit Fenster / Regendusche / Dielen / Speisekammer / Terrazzofliesen in der Küche / ca. 3m Deckenhöhe / Fernwärme / Provisionsfrei vom Familienunternehmen

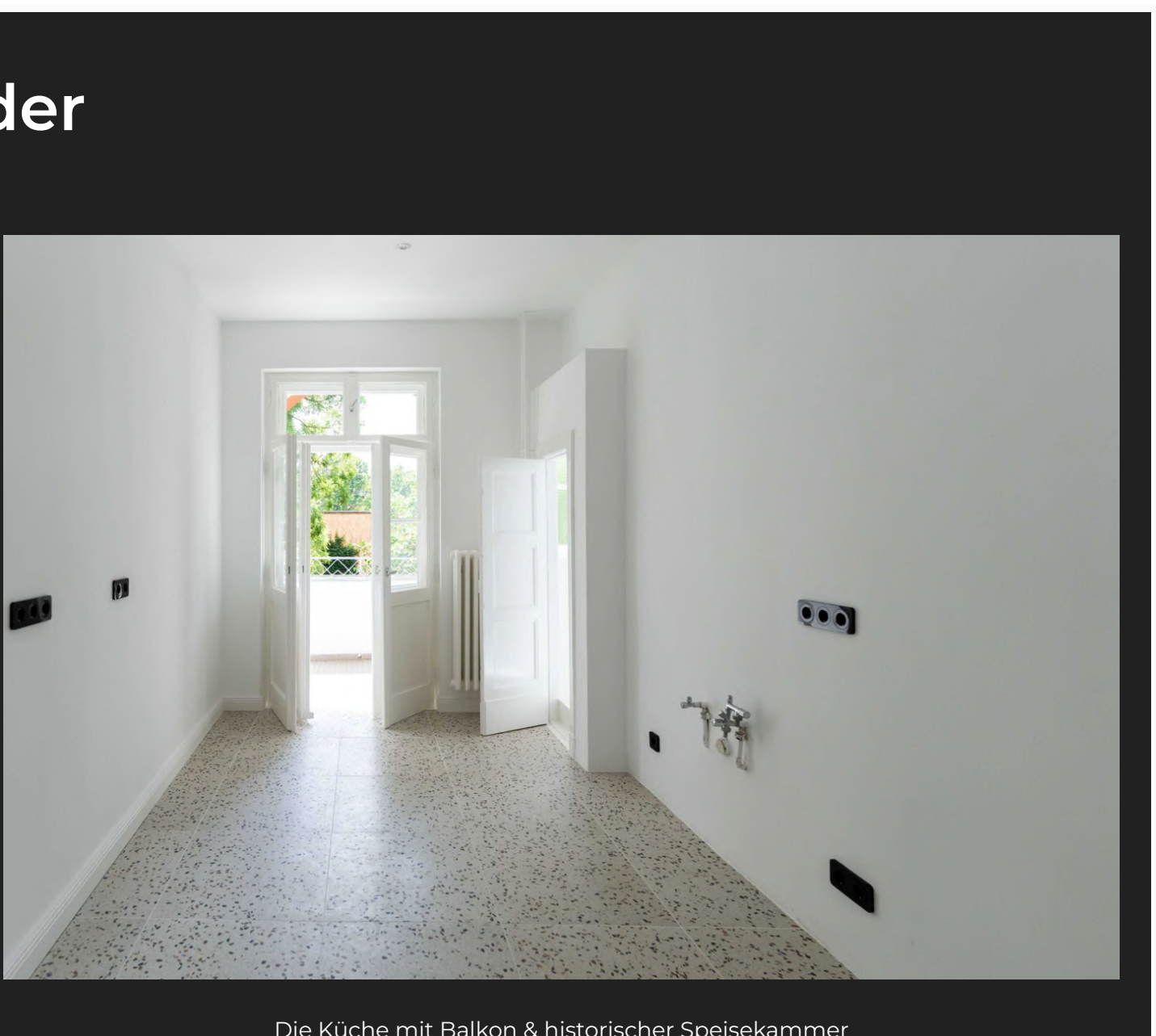
## Kerninformationen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Lütticher Strasse 16 in 13353 Berlin Wedding | **Zustand** | 2025 Sanierter Erstbezug |
| **Preis** | 468.000€ | **Provision** | Provisionsfrei |
| **Fläche** | 67 m² | **Zimmer** | 3 Zimmer + Küche + Tageslichtbad + Balkon |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 1928 | **Etage** | 1 |
| **Hausgeld** | 278,70€ | **Bezugsfrei** | sofort |

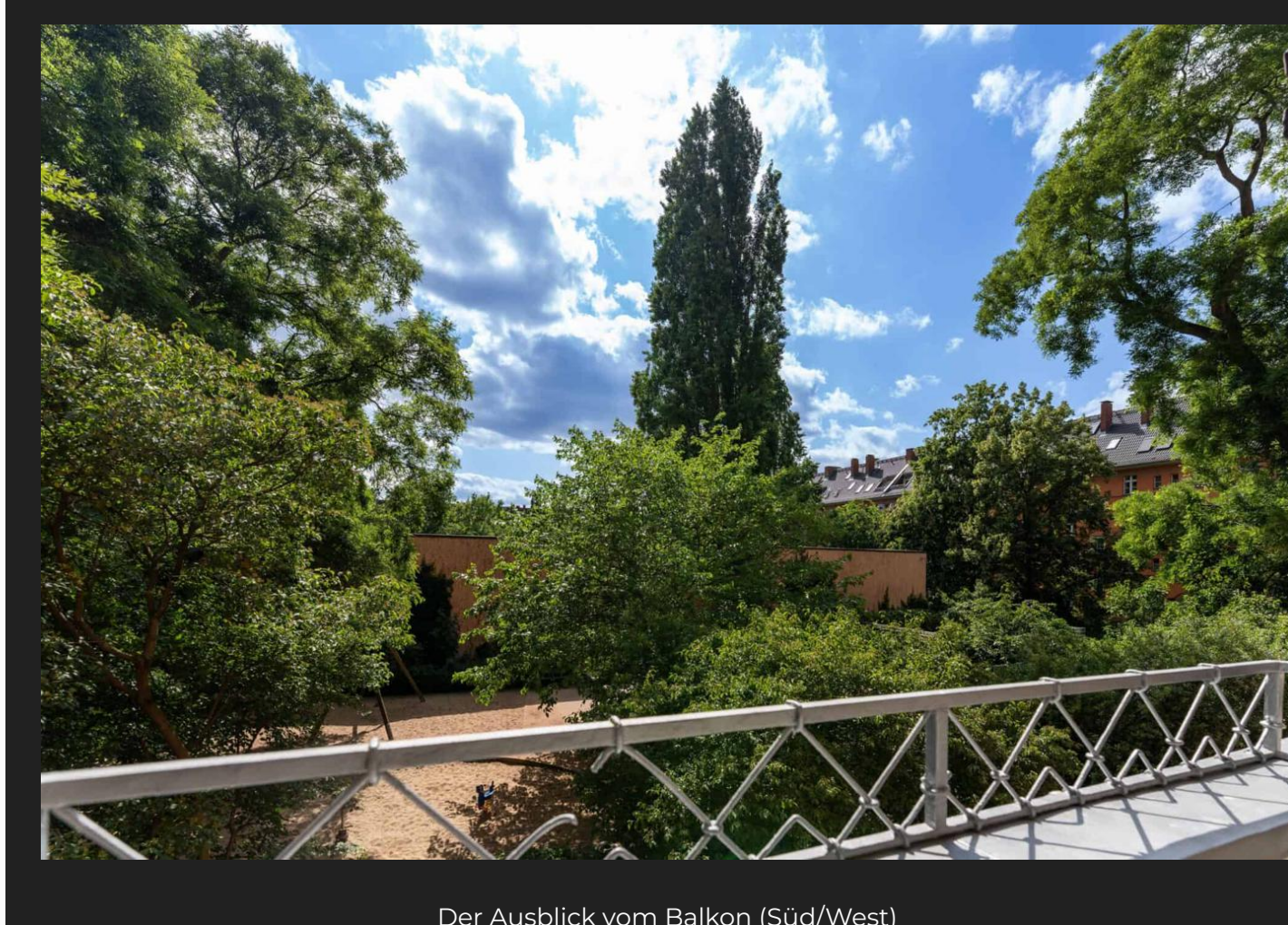
## Bilder



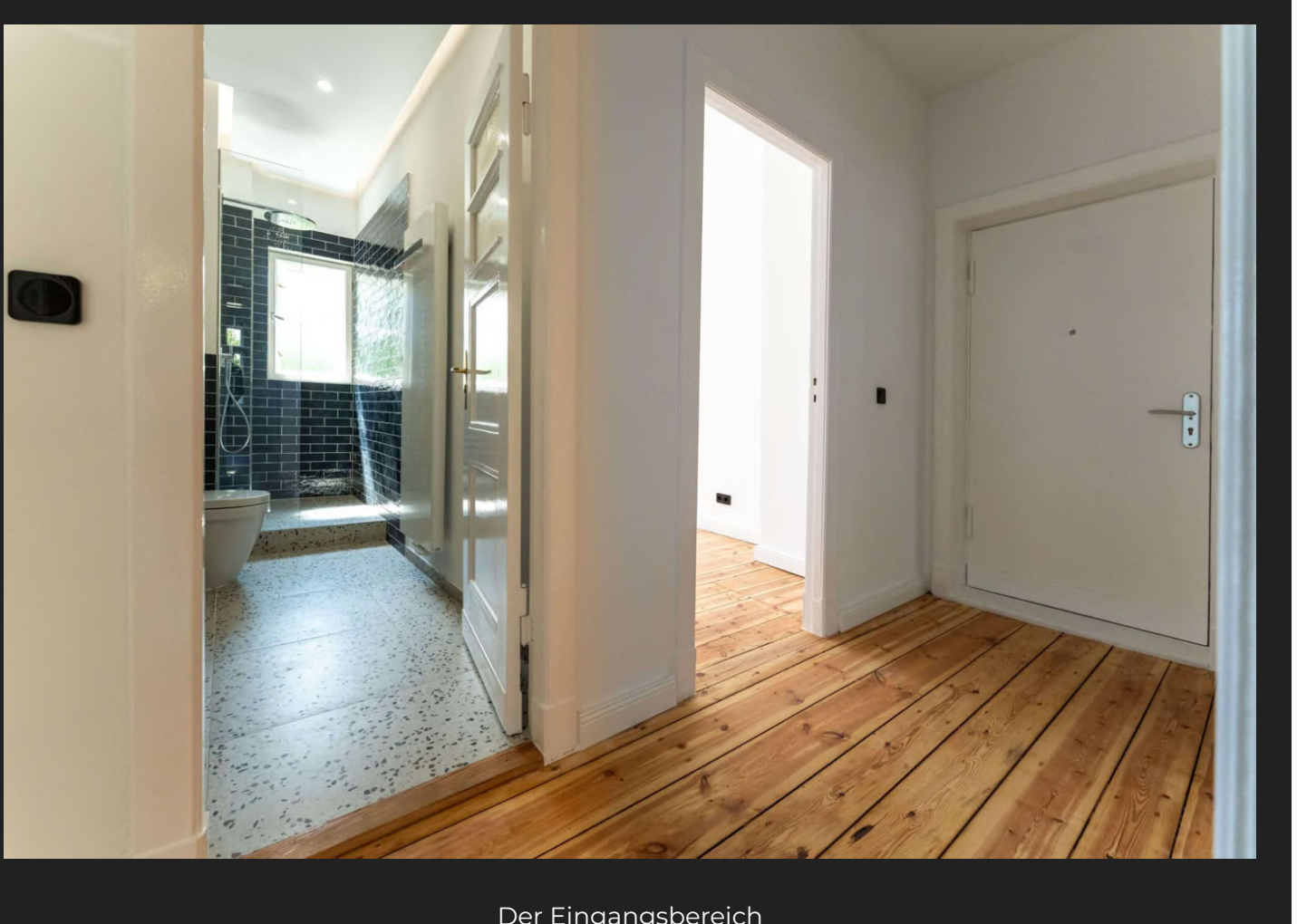
Flur – Küche – Bad



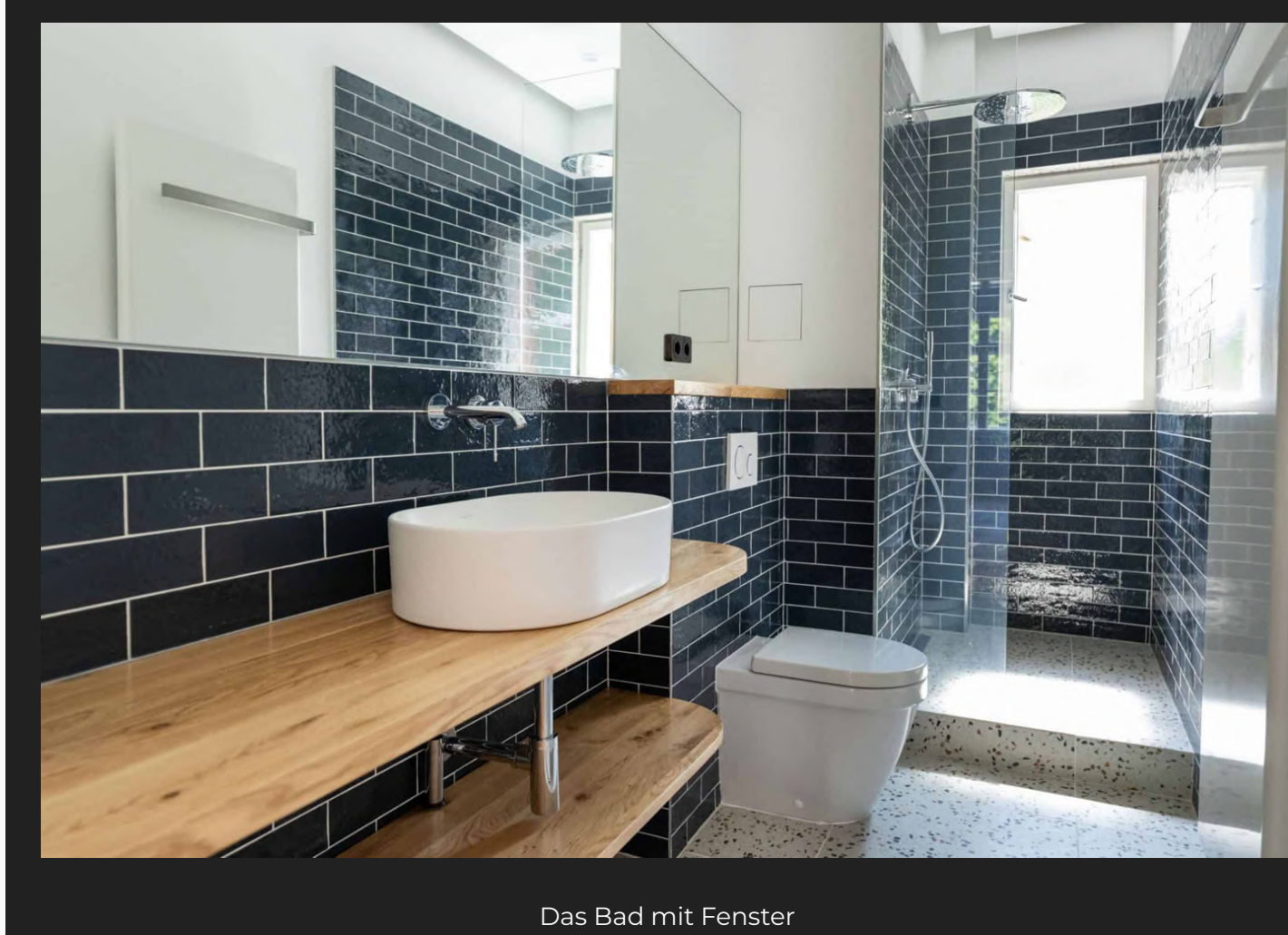
Die Küche mit Balkon & historischer Speisekammer



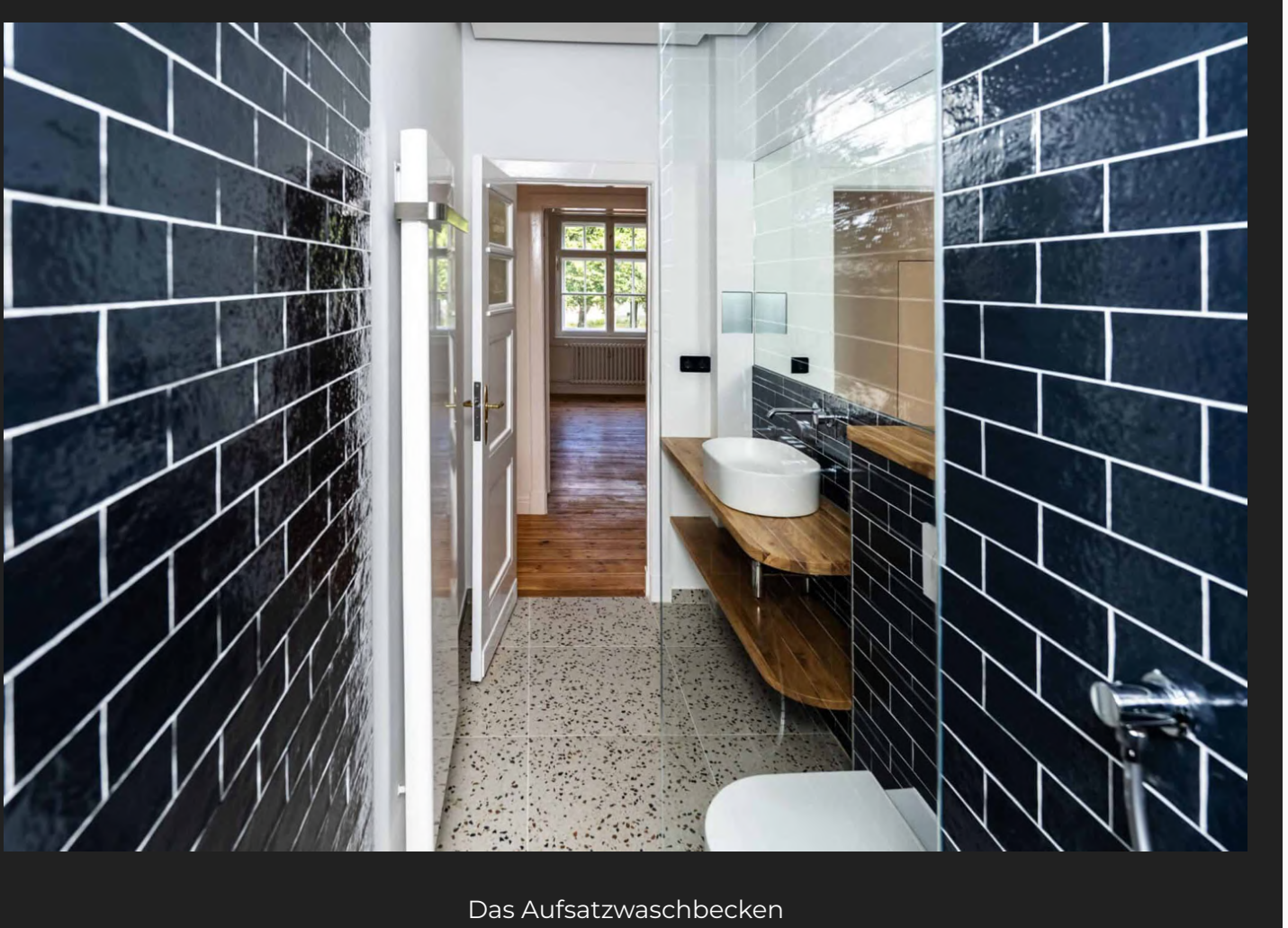
Der Ausblick vom Balkon (Süd/West)



Der Eingangsbereich

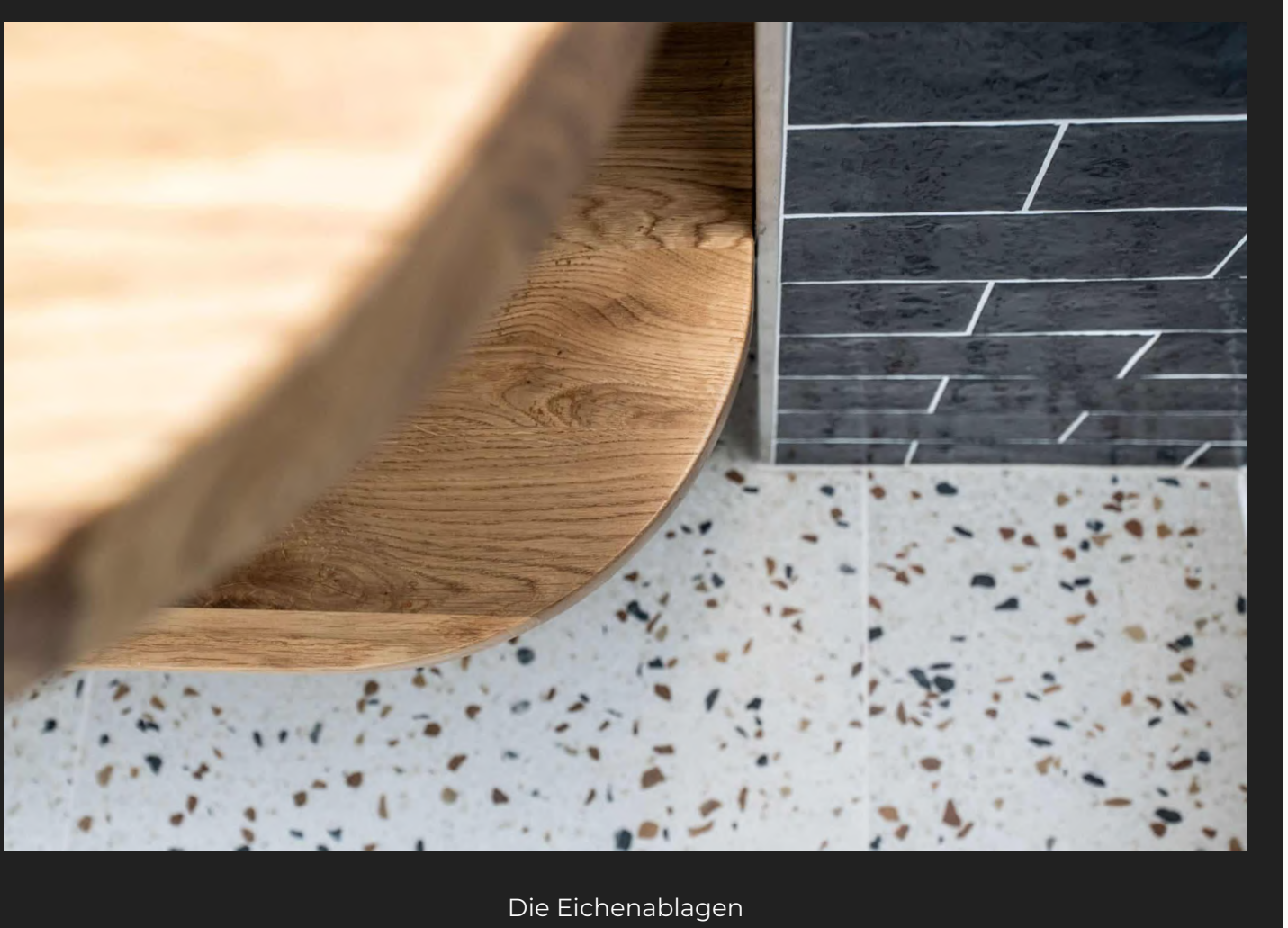


Das Bad mit Fenster



Das Aufsatzwaschbecken

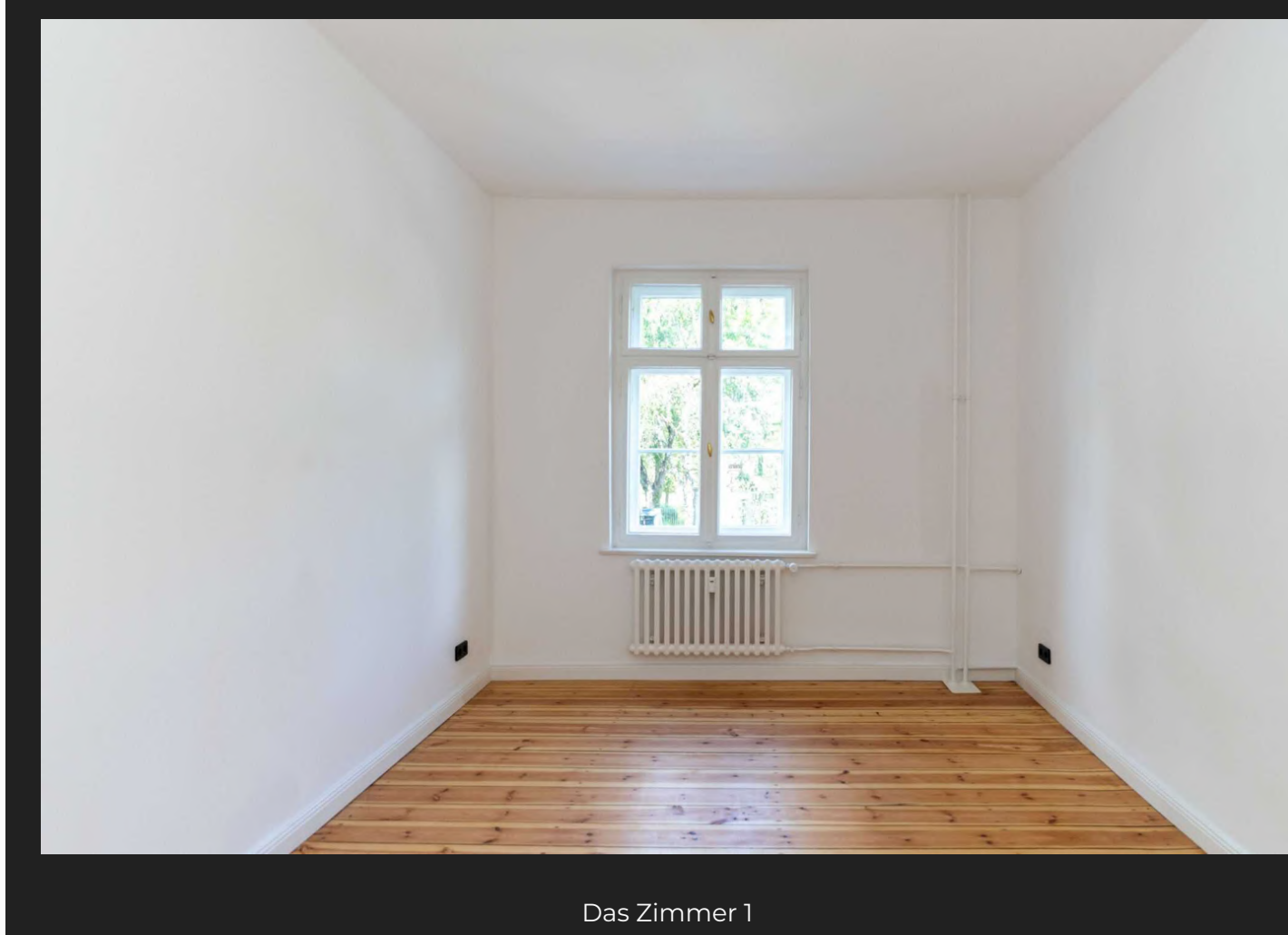
Die Armatur der Regendusche



Die Eichenablagen

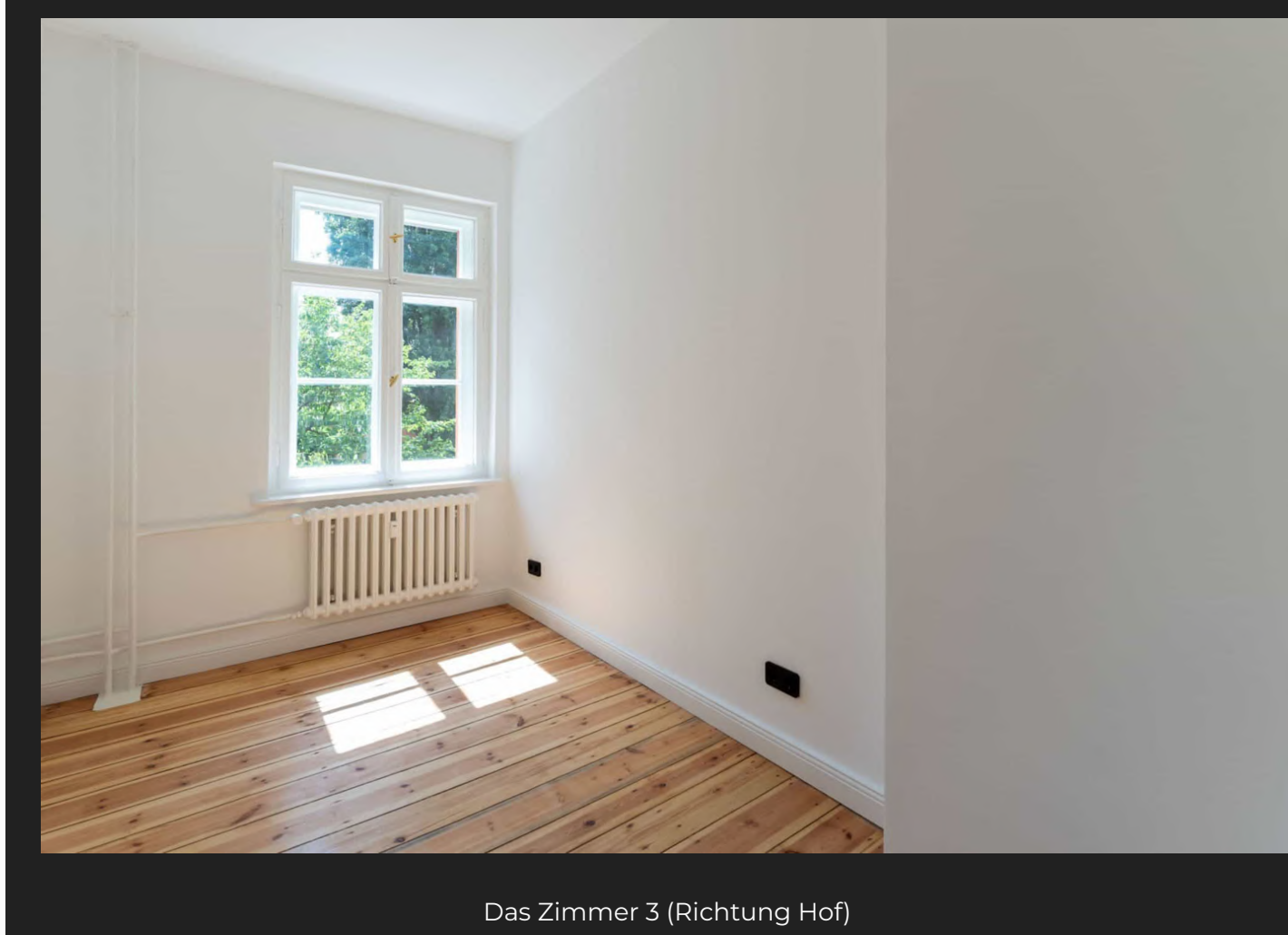
Das Zimmer 2

Das Zimmer 2 Ansicht 2

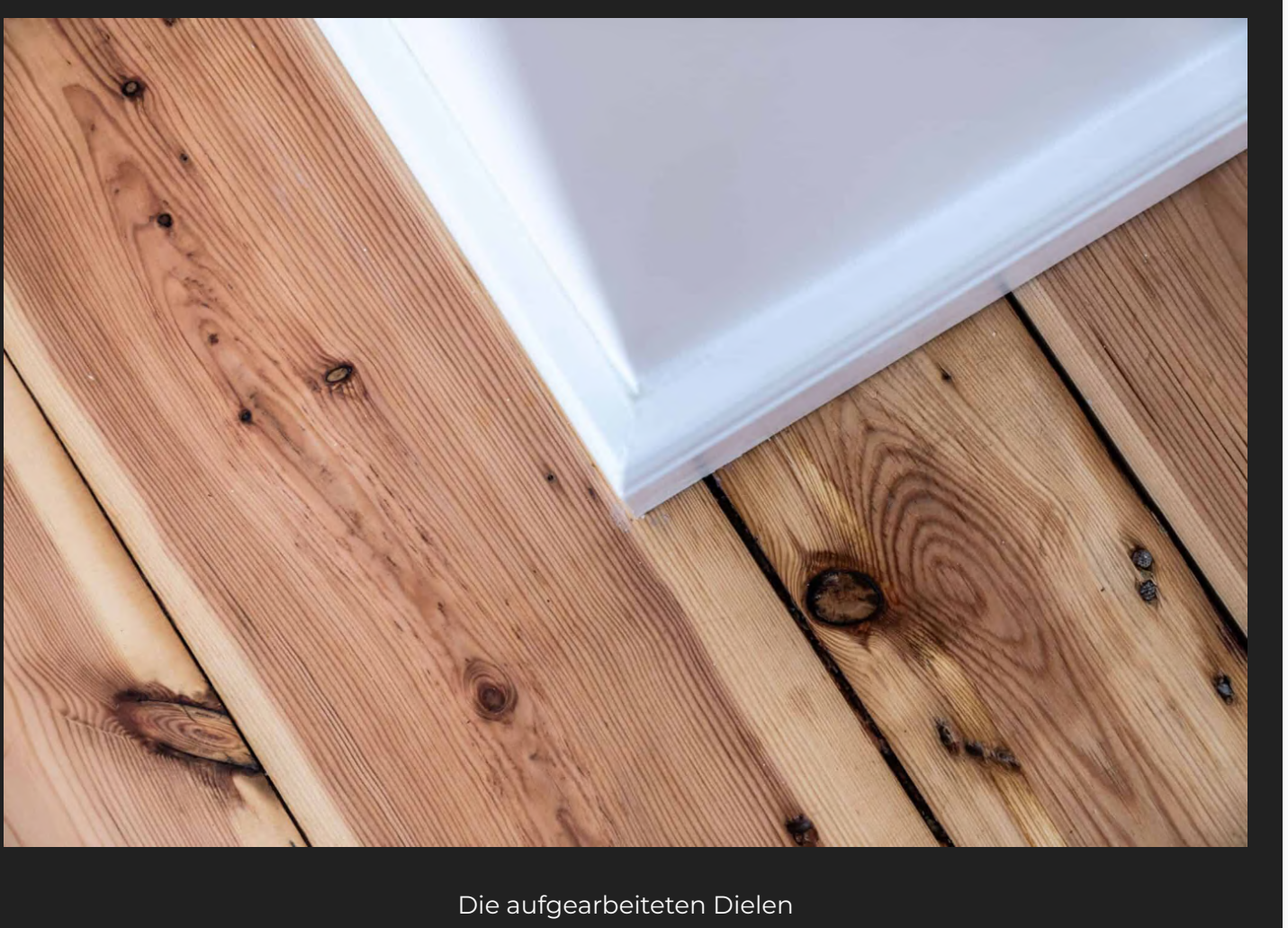


Das Zimmer 1

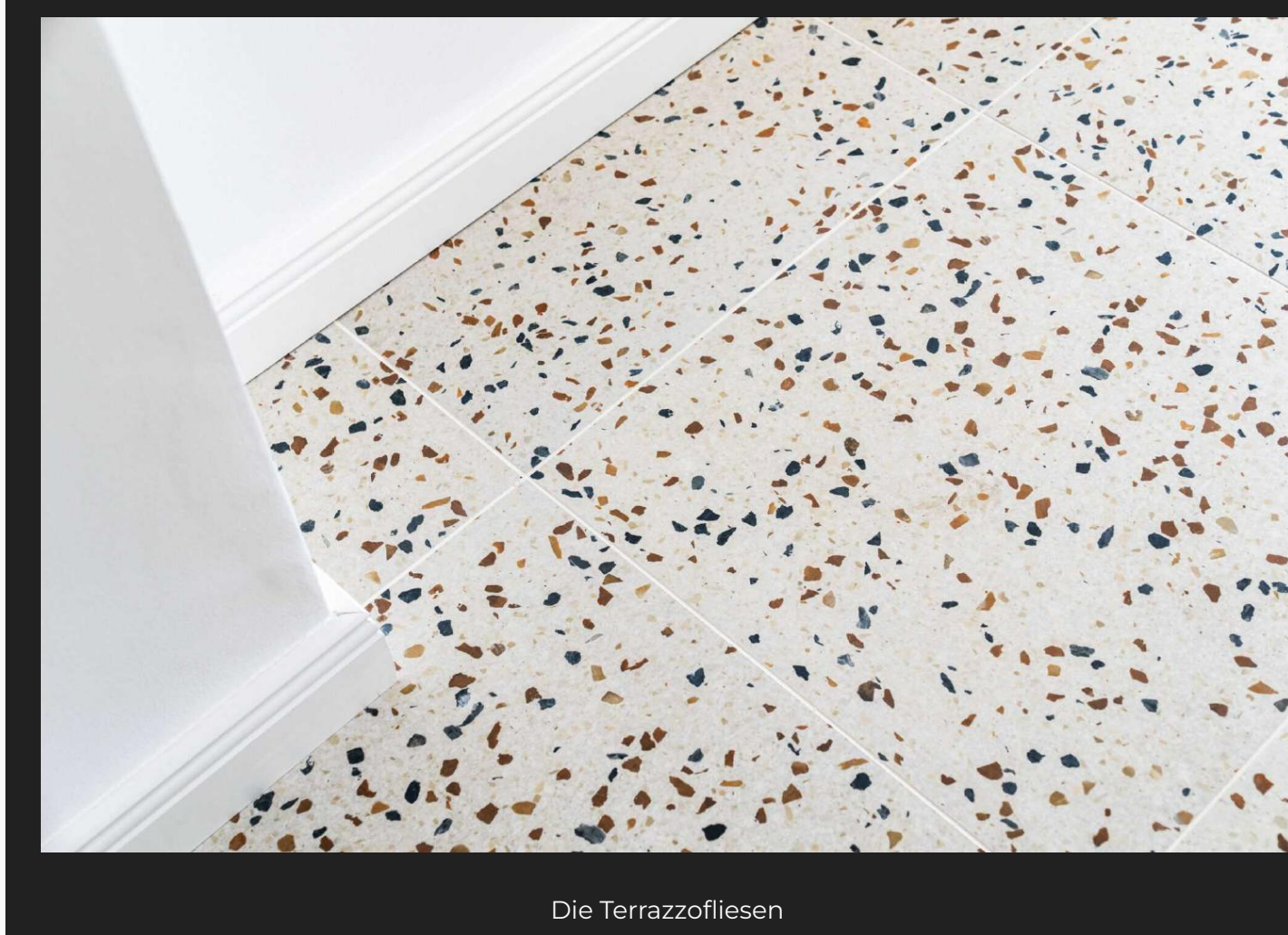
Die historischen Fensterbeschläge



Das Zimmer 3 (Richtung Hof)

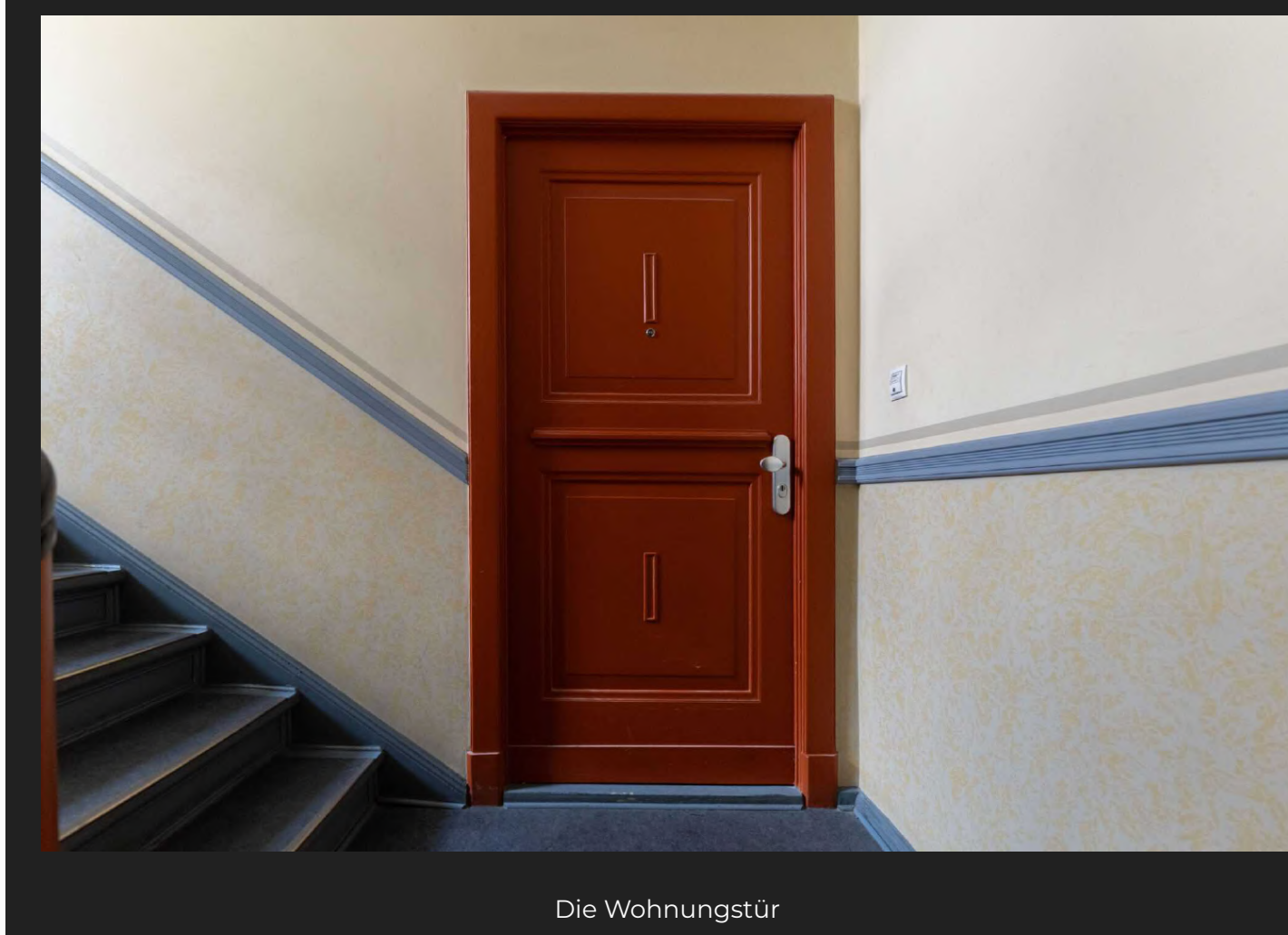


Die aufgearbeiteten Dielen

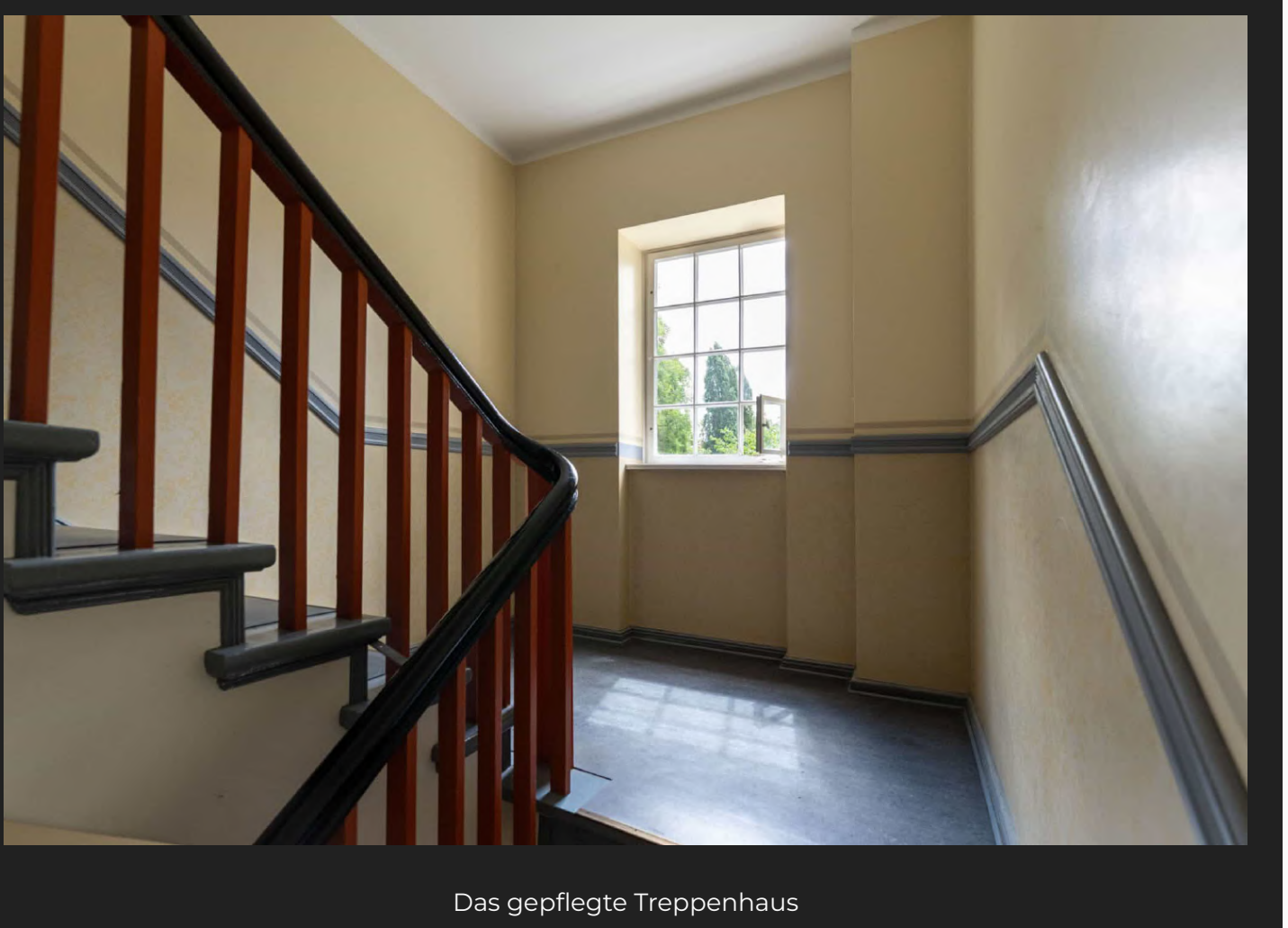


Die Terrazzofliesen

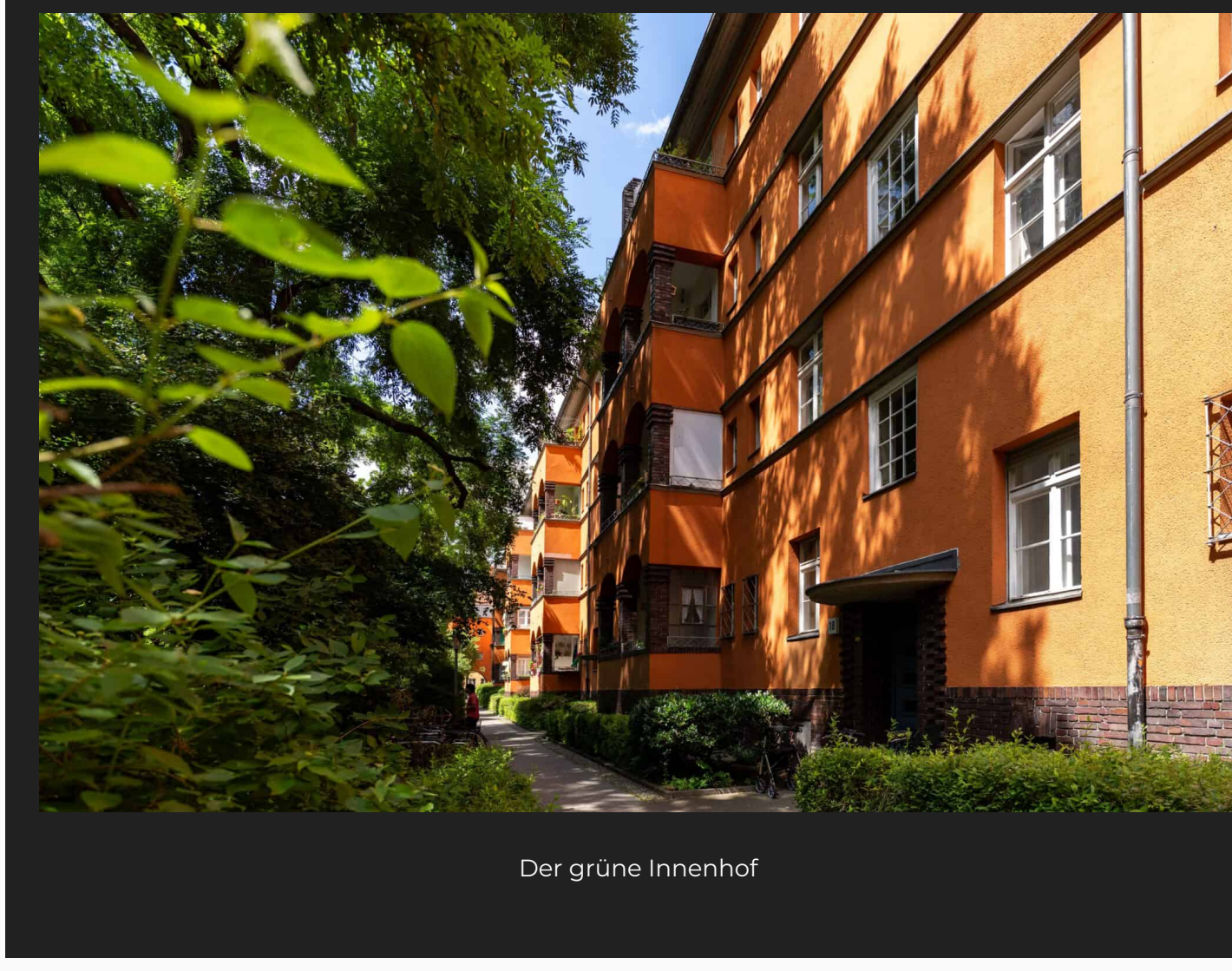
Die Berker Steckdosen



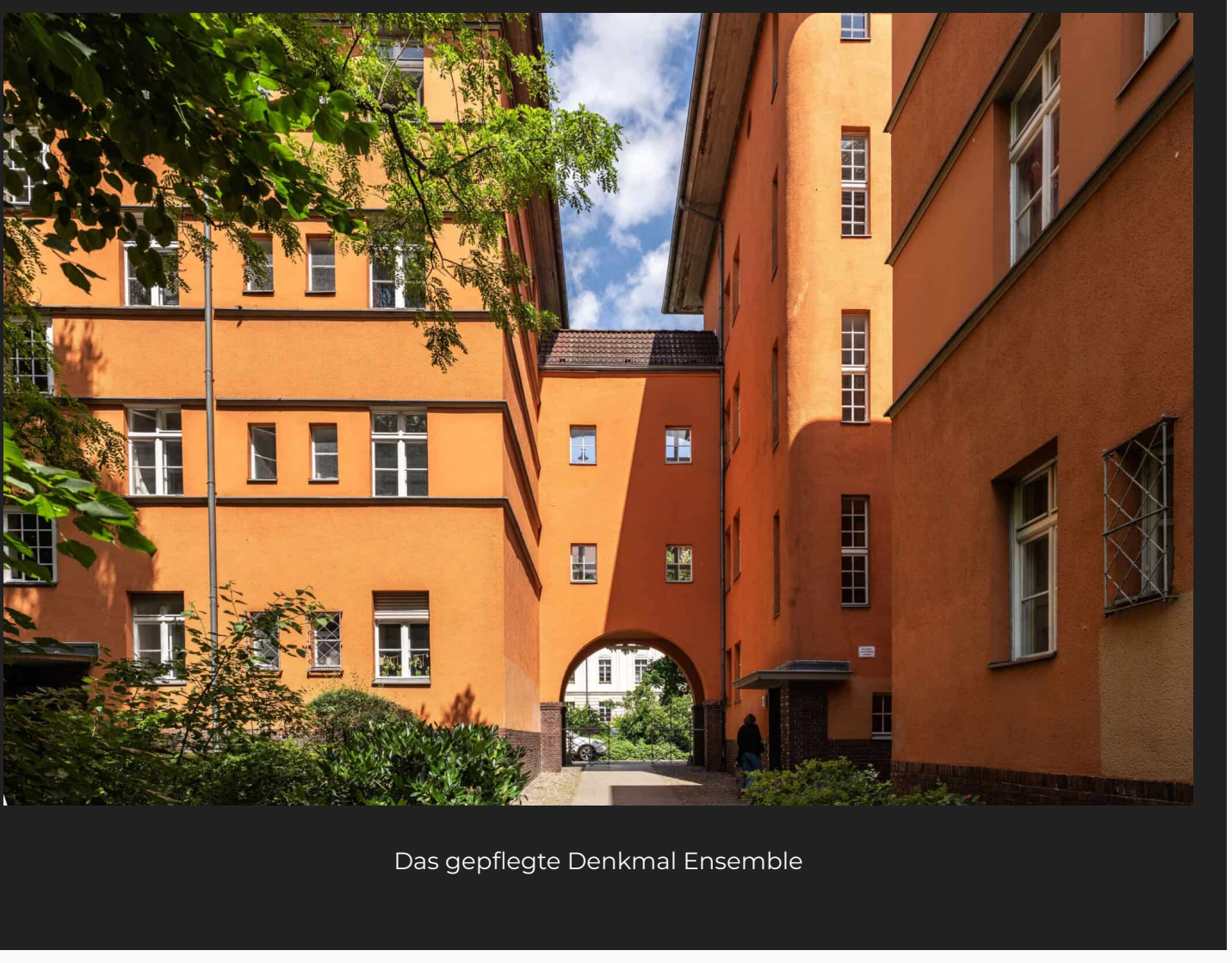
Die Wohnungstür



Das gepflegte Treppenhaus

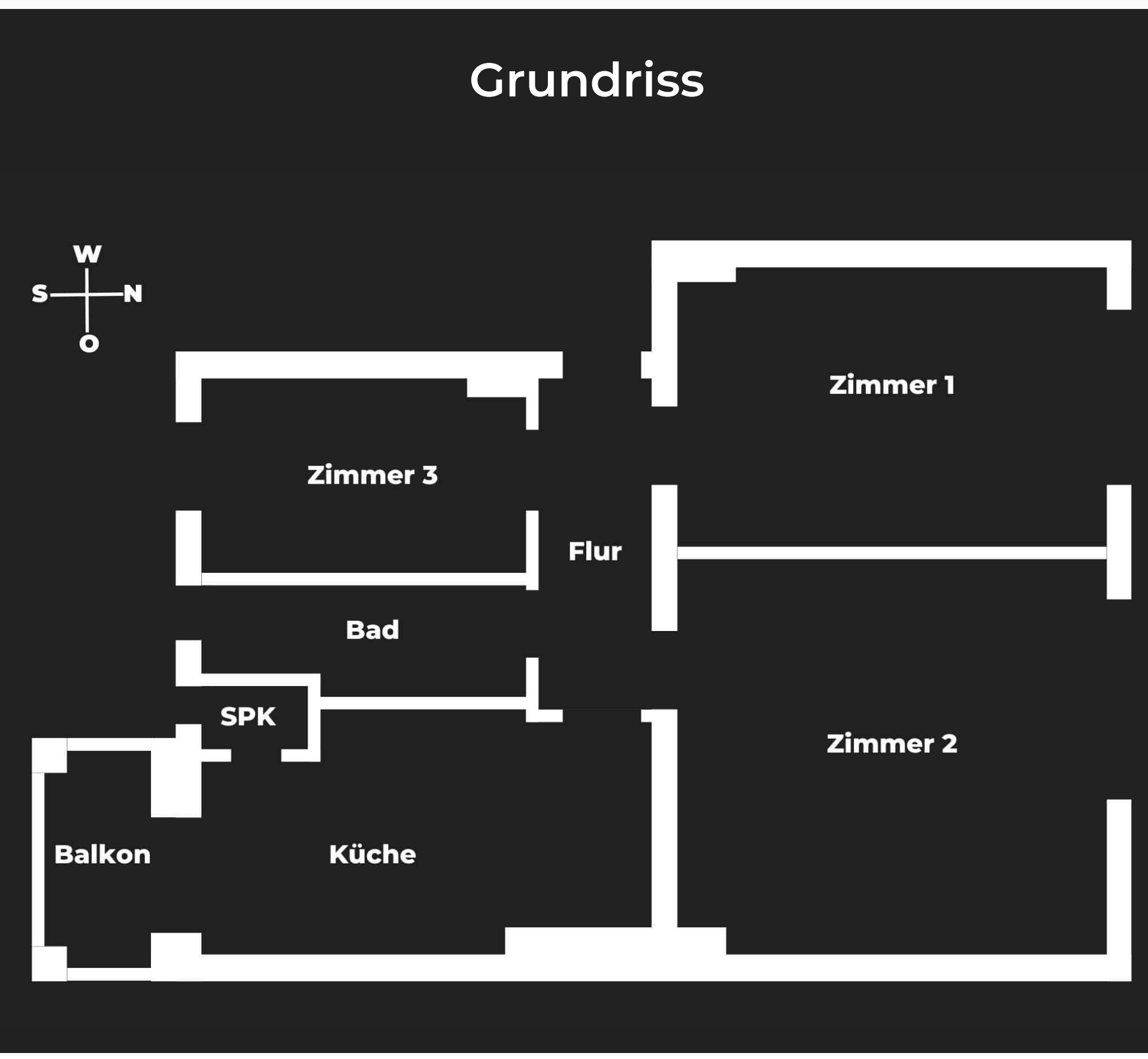


Der grüne Innenhof



Das gepflegte Denkmal Ensemble

## Grundriss



## Objektdaten

Die zu verkaufende Wohnung befindet sich in Wedding in einem Denkmal von 1928. Das gut verwaltete Ensemble zeichnet sich durch einen großen, grünen Innenhof mit Bäumen aus. Über das gepflegte Treppenhaus gelangt man zu der im 1.OG liegenden, lichtdurchfluteten Wohnung mit Balkon, welche zum Innenhof sowie zur grünen Straße ausgerichtet ist. Auf dem Balkon, welcher Richtung Süd-Westen ausgerichtet, lässt sich die Ruhe und das Leben innerhalb des Hofes sowie die Mittagssonne und der Sonnenuntergang genießen.

Intelligent ist der Grundriss: die drei Zimmer sind alle einzeln vom Flur aus betretbar. Die großzügige Küche bietet den Zugang zum Balkon sowie zu der historischen Speisekammer mit eigenem Fenster. In jedem Zimmer wurden die originalen Dielen aufgearbeitet, sie sind nun schwellenlos miteinander verbunden. Die Küche sowie das Bad sind mit neuen italienischen Terrazzofliesen versehen – passend zum Baujahr. Das Bad ist ein Unikat mit Fenster, einer Regendusche sowie einem freistehenden Waschbecken auf einer Eichenablage vor einem maßgefertigtem Spiegel. Ein Designheizkörper mit Handtuchhalter sorgt für die Wärme im Bad, in den Zimmern sowie der Küche sind die historischen Heizkörper erhalten und aufgearbeitet worden. Im Haus gibt es zudem ein großzügiges Kellerabteil mit Werkbank, welches der Wohnung zugeordnet ist. Die Eigentümergemeinschaft ist konstruktiv, zudem gibt es keinen Mehrheitseigentümer. Verwaltet wird das Haus von einer schnell erreichbaren Hausverwaltung, welche das Objekt gut kennt und nachhaltig weiterentwickelt. Insgesamt ist das Haus in einem gepflegten Zustand. Hervorzuheben ist, dass das Ensemble bereits an die Fernwärme angeschlossen ist.

Folgende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

2023

- Pflanzung 5 neuer Bäume (Pappeln) + Glasfaserverkabelung der Wohnungen

2024

- Dachsanierung Ostenderstr.31-34 + Erneuerung der Wasserabsperrventile/Vorbereitung Wasserzähler (diese Wohnung hat bereits komplett erneuerte Absperrventile und Wasserzähler)

2025

- Malerische Instandsetzung Treppenhausfenster + Neuinstallation von Briefkastentüren

## Ausstattung

+ Lichtdurchflutet durch große Fenster und mit grünen Ausblicken
+ Neue Elektrik und Steckdosen von Berker
+ Spotlichter in Bad, Flur und Küche
+ Gespachtelte, verputzte, geschliffene und 2x weiß gestrichene Wände
+ Aufgearbeitete Heizkörper
+ Historische, aufgearbeitete Tür- und Fensterbeschläge
+ Neue, weiße Altbau Fußbodenleisten aus Echtholz
+ Schwellenlos restaurierte, abgeschliffene Dielen
+ Aufgearbeitete Holz-Doppelkasten-Fenster
+ Holzfensterbretter und -ablagen in weiß gestrichen
+ Großzügiges Wohnzimmer
+ Wandebener Flurschrank mit Klick-Tür
+ Neue Leitungen und Anschlüsse für Wasser
+ Terrazzofliesen in der Küche und dem Bad
+ Küche mit Süd/West Loggia
+ Vorbereitete Anschlüsse und viele Steckdosen
+ Speisekammer mit Fenster
+ Intelligenter Grundriss, durchgestochen von Nord nach Süd

Bad:

+ maßangefertigter, großzügiger Spiegel
+ Regendusche mit zusätzlicher Handbrause
+ Duschrinne aus Edelstahl von Kaldewei (Flow Serie)
+ Fenster für Tageslicht und zum Lüften
+ Italienische Wandfliesen von Marazzi in Dunkelblau im Versatz verlegt
+ Italienische Bodenfliesen (Oberfläche maximal widerstandsfähig gegenüber Abrieb & Verschmutzung)
+ Hochwertige Dusch & Waschbecken-Armaturen von Grohe
+ Freistehendes Waschbecken von Villeroy & Boch auf Eichenholz
+ WC von Villeroy & Boch mit Softclose Deckel
+ Indirekte Beleuchtung umlaufend und Spots (getrennt schaltbar)
+ 3 Eichenablagen aus Vollholz als Abstellfläche
+ Designheizkörper von Kermi
+ 4 Steckdosen

## Lage

Wedding gilt aufgrund seiner Lage, der kulturellen Vielfalt sowie der BHT Universität und dem Deutschen Herzzentrum der Charité als sehr attraktiv. Zuletzt wurde der Brüsseler Kiez, in welchem die Wohnung liegt, verkehrsberuhigt und hat damit noch mehr Lebensqualität gewonnen. Der Leopoldplatz sind das Zentrum des Kiez, wo frische Lebensmittel eingekauft oder auf dem Markt auch direkt zubereitet werden können. Es lassen sich in den vielen kleinen Cafés wie dem „Art in Caffè" oder dem „Göttlich" wunderbare Stunden verbringen. Zudem läd der Zeppelinplatz, der Schillerpark, der Volkspark Rehberge und der Plötzensee/Flughafensee nah bei der Wohnung zum Verweilen im Grünen oder das zum Schwimmen ein. Wer es etwas belebter mag, findet auf der Müllerstrasse, vom Bolu Supermarkt bis zur Biocompany eine eine große Geschäfts- und Lokalauswahl sowie Dienstleistungen, wie z.B. Arztpraxen, Apotheken und Busstationen. Auch der Hauptbahnhof ist nicht weit entfernt.

Alles Lebenserfreuliche ist zu Fuß in ca. 5 min von der Wohnung zu erreichen.

Einzelhandel
+ Rewe, Edeka & Getränkehoffmann
+ Biocompany & Denn's Biomarkt
+ Bolu & Eurogida
+ DM und Apotheken

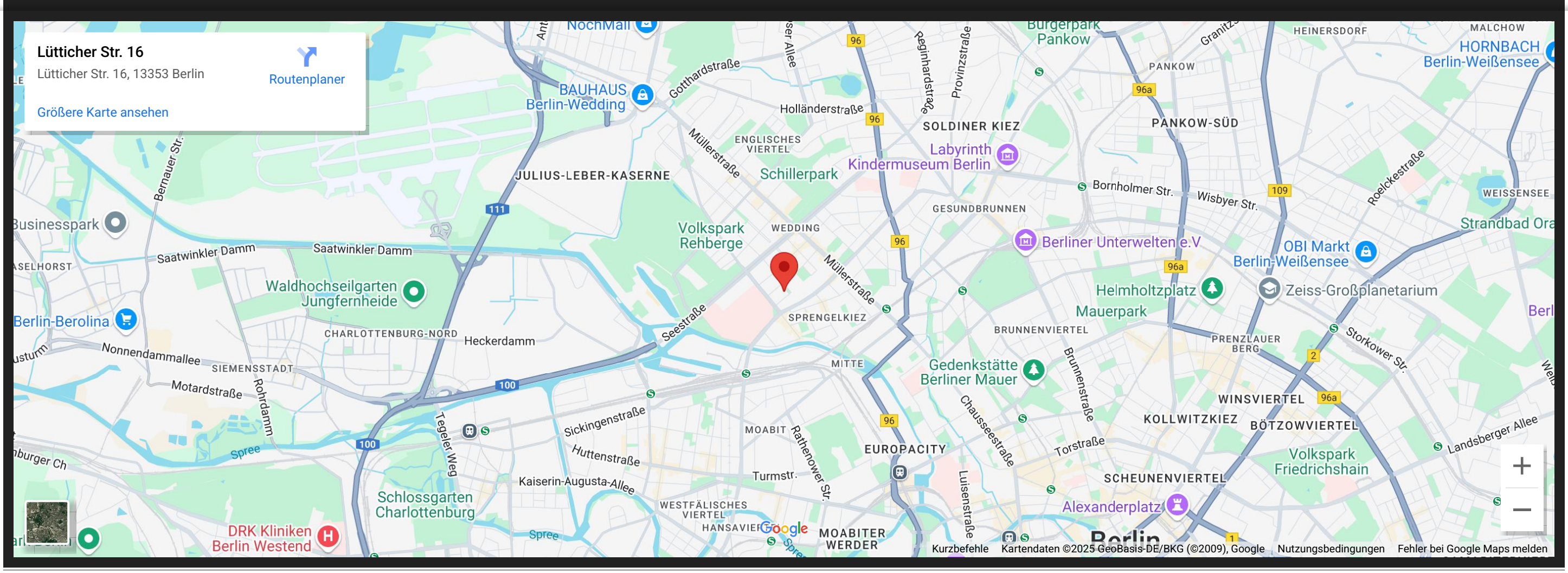
Bildung
+ BHT Berliner Hochschule für Technik
+ Charité Deutsches Herzzentrum

Café/Bäckerei
+ Art in Caffè
+ Café Göttlich (bester Kuchen in Wedding)
+ Bio Bäckerei Bucco & Bäckerei Goldstück

Restaurants:
+ Corallo und Valle dei Templi(italienisch)
+ Pamfilya (Orientalisch)
+ Don Pasquale (italienisch)

Erholung/Freizeit:
+ Plötzensee
+ Schillerpark
+ Volkspark Rehberge

Verkehrsanbindung (sehr gut):
+ U-Bahnhof Amrumerstrasse (U9) & Leopoldplatz (U6+U9)
+ S+U-Bahnhof Wedding (Ringbahn S41/S42 / S46 und U6)
+ Busstation Amrumer Strasse & Leopoldplatz (sämtliche Linien)
+ Strassenbahnstation Seestrasse (Linie M13 & Linie 50)



## Infrastruktur

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Balkon** | Vorhanden (Südausrichtung) | **Fahrstuhl** | – |
| **Stellplatz** | – | **Keller** | Vorhanden und geräumig |

## Energieausweis

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Heizungsart** | Fernwärme | **Energieträger** | Fernwärme |
| **Verbrauch** | Denkmal (von der Energieausweispflicht befreit) | **Energieausweis** | Denkmal (von der Energieausweispflicht befreit) |

## Weitere Informationen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Art** | Eigentumswohnung | **Deckenhöhe** | ca. 3m |
| **Eigentümer** | Kein Mehrheitseigentümer in dieser Wohnungseigentümergemeinschaft | **Qualität** | Gehoben und Hochwertig |

Jetzt Online Besichtigung buchen

Ansprechpartner & Besichtigung

Ihr Ansprechpartner: Marten Letsch

Email: marten@berlinobilien.de

Mobil: 01754893416

Wenn Sie das Exposé ausdrucken wollen, kontaktieren Sie uns und wir lassen Ihnen ein umweltfreundliches Format zukommen.

PDF