



SANIERTES MIETWOHNHAUS MIT VIELEN ALTBAU- STILELEMENTEN UND BALKONEN IN GUTER LAGE VON BERLIN- WEDDING

Posted on 20. November 2025

Adresse:: 13357 Berlin-Wedding

Größe:: ca. 2.183 m²

Preis in €: 5.380.000,-

Typ: Mietwohnhaus

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Objektbeschreibung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein ca. 1910 erbautes Mietwohnhaus, das aus einem Vorderhaus, einem Seitenflügel und einem Quergebäude besteht. Diese Gebäudeteile umschließen zwei schön angelegte Innenhöfe. Wir bieten diese Immobilie im Gemeinschaftsgeschäft an.

Insgesamt gibt es 43 Wohneinheiten, von denen drei Wohnung aktuell nicht vermietet sind. Die Mieterliste zeigt bereits, dass in dieser Immobilie generell sehr gut vermietbare Wohnungsgrößen um ca. 50 m² vorhanden sind. Ein Dachausbau erscheint zudem möglich, das noch unausgebaute Dachgeschoss umfasst eine Fläche von knapp 380 m², im weiteren Verlauf des Exposés gibt es dazu eine Flächenberechnung.

Das sanierte Mietwohnhaus macht einen ausgesprochen gepflegten und intakten Eindruck, die Immobilie wird kontinuierlich instandgehalten. Einige Wohnungen wurden im Rahmen der Vermietung in den letzten Jahren aufwendig saniert, die beigefügten Fotos vermitteln einen guten Eindruck des Ausstattungsstandards. Bis auf zwei Einheiten verfügen alle Wohnungen über eine eigene Gas-Etagen-Heizung mit Warmwasserbereitung. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Altbaudetails – schöne Dielenböden, gute Deckenhöhen, antike Türblätter e. a. -, die wunderbar erhalten wurden. Sehr attraktiv sind auch die vielen vorhandenen Balkons und Loggien – sowohl im Vorderhaus als auch im Quergebäude.

In den vergangenen Jahren wurden größere Modernisierungen durchgeführt, so z. B. die komplette Fassadensanierung nach ENEC, die Erneuerung aller Fenster, die Dämmung der obersten Geschossdecke, die Sanierung der Treppenhäuser. In allen Wohneinheiten wurde eine Gegensprechanlage installiert, darüber hinaus wurde die Briefkastenanlage erneuert. Die Elektro-Steigeleitungen sowie die Ab- und Frischwasserleitungen wurden zu 75% erneuert. Auch die Gartenanlagen wurden schön gestaltet, ebenso der Müllplatz, sämtliche Rinnen und Fallrohre sowie Festerbleche, Gesimsbleche und Kellerlüftungsschächte wurden erneuert.

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in der Martin-Opitz-Straße, einem besonders ruhigen Teil des Bezirks Wedding, unweit des Amtsgerichts. Die Straße selbst ist nur wenig befahren, die Immobilie wiederum ist nach Süd-Westen ausgerichtet, sodass man auf den Balkonen des Vorderhauses und des Quergebäudes besonders gute Sonnenverhältnisse hat.

Die Infrastruktur ist ideal, neben diversen Haltestellen verschiedener Buslinien im nahen Umfeld ist der U-Bahnhof Nauener Platz nur fünf Gehminuten entfernt, in ca. 10 Minuten gelangt man zu Fuß an den U-Bahnhof Osloer Straße. Am Bahnhof Gesundbrunnen fahren wiederum Regionalzüge und Fernbahnen, allerdings ist der Hauptbahnhof ohnehin nicht weit.

Attraktive Naherholungsgebiete und Parks befinden sich ebenfalls in der direkten Umgebung, besonders hervorzuheben sind hier der Volkspark Rehberge und der Humboldthain, aber auch das Strandbad

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg.-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Plötzensee. Zahlreiche Einkaufsgelegenheiten – sowohl Supermärkte als auch Discounter –, aber auch Arztpraxen und das Virchow-Klinikum sind außerdem in der Nähe vorhanden. Dazu bietet die Müllerstraße, aber der Gesundbrunnen-Center viele Läden, Restaurants und Cafés.

Generell lässt sich festhalten, dass der Stadtteil Wedding des Bezirks Mitte in den vergangenen Jahren stark an Attraktivität gewonnen. Gerade Neu-Berliner ziehen mittlerweile den Wedding den Stadtvierteln Friedrichshain und Prenzlauer Berg vor. Grund dafür ist eine neue, sehr lebendige und multikulturelle Szene. Die zahlreichen Ateliers und Galerien in der Gerichtsstraße sind hier auch zu nennen, die Events in den Uferhallen und allen voran auch das Kunst Quartier „Silent Green“. Auch die Gastro-Szene hat den Wedding für sich entdeckt. Von hippen Bars über Szene-Restaurants bis zur Altberliner Eck-Kneipe, hier ist für jeden etwas dabei. Kurzum: Eine spannende Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung – die ideale Kapitalanlage im Herzen von Berlin.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen. Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin