

Wedding

# Sprengelstraße 39 in 13353 Berlin

## WE 38

Café Leo

### Eckdaten

---

<b>Objekttyp</b>	<b>Lage im Haus</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Zimmeranzahl</b>	<b>Status</b>
Wohnung	3. OG	ca. 58 m <sup>2</sup>	2	vermietet
<b>Baujahr</b>	<b>Heizungsart</b>	<b>Balkon</b>	<b>Aufzug</b>	<b>Nettokaltmiete</b>
1900	Fernwärme	nein	nein	433,22 € / Monat

### Kaufpreis

---

**185.000,00 €**

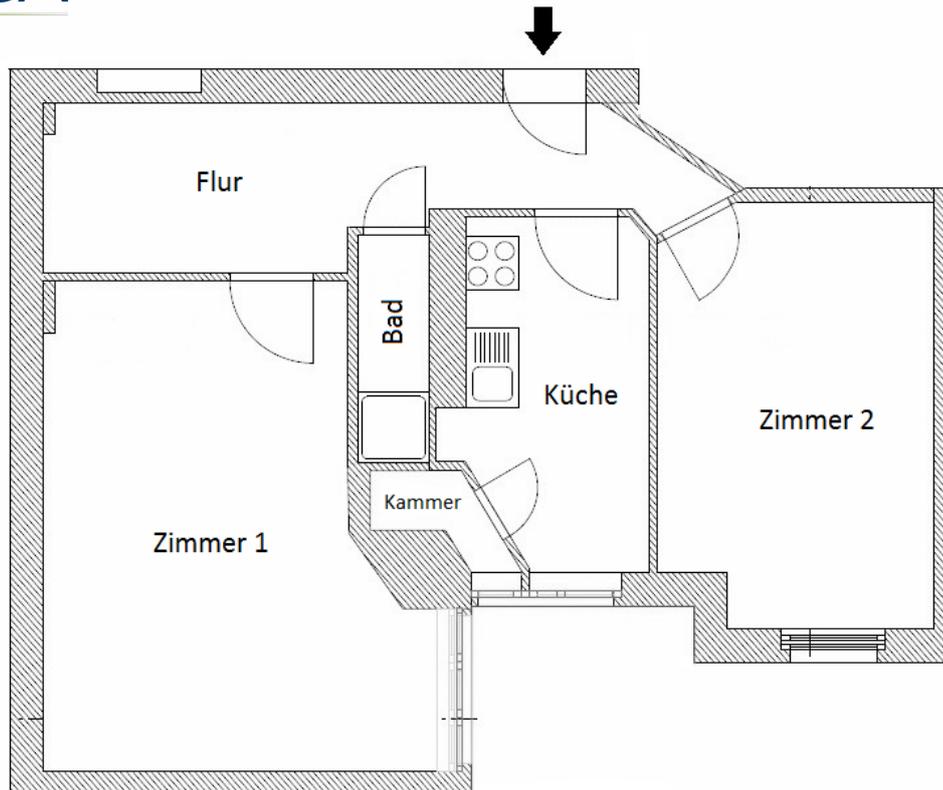
(zzgl. 6,96% Maklerprovision)



## Objektbeschreibung

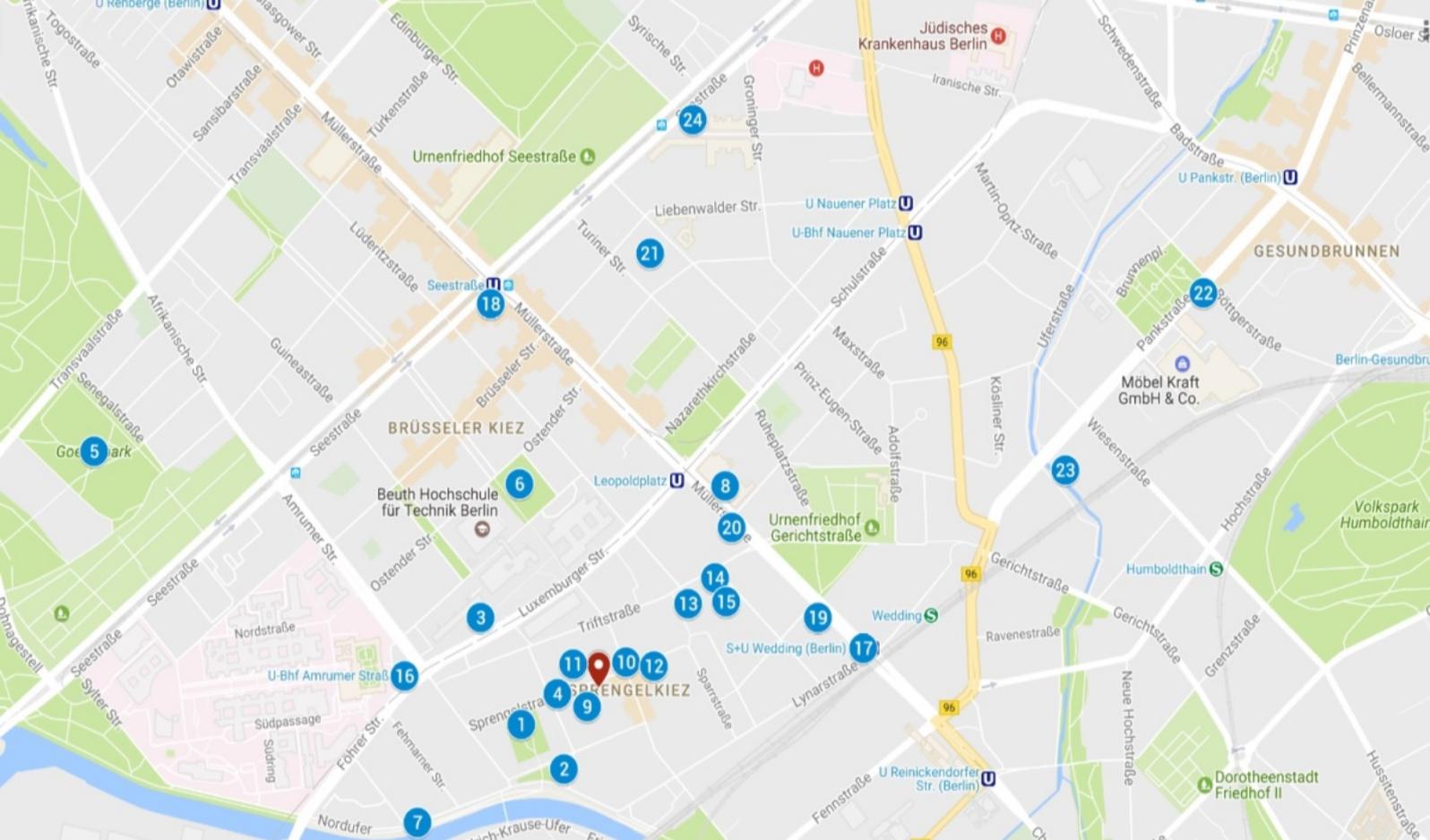
Im Sprengekiez – einem der beliebtesten Szenekieze der Hauptstadt – 1900 errichtet, steht der charmante Altbau aus der Jahrhundertwende auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.028 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über 41 Wohneinheiten, welche sich über das Vorderhaus, einen Seitenflügel und das Quergebäude verteilen. Zudem stehen auch 2 Gewerbeeinheiten im Vorderhaus, sowie einen Dachrohling zum Verkauf. Auf 4 Etagen bieten die 2 – 4 Zimmerwohnungen eine Wohnfläche von 37 m<sup>2</sup> – 107 m<sup>2</sup>.

Zu fast jeder Einheit gehört ein Kellerraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Teilweise mit Balkonen ausgestattet, besticht das historische Mehrfamilienhaus mit altbautypisch hohen Decken und charaktervollem Dielenboden, sodass auch die kleinen Wohnungen ein herrschaftliches Wohngefühl verbreiten. Der Fassade und den Außenfenstern wurde im letzten Jahr zu neuem Glanz verholfen und auch die Treppenhäuser werden noch in diesem Jahr aufgefrischt.



## Wohnungsbeschreibung

- Deckenhöhe: ca. 3 m
- Duschbad
- Dielenboden
- Stuck
- Doppelkistenfenster
- Warmwasser über Boiler
- Speisekammer
- Heizung: Fernwärme
- Nettokaltmiete: 433,22 € / Monat
- Betriebs- u. Heizkostenvorauszahlung: 144,26 € / Monat
- Miete inkl. Nebenkostenvorauszahlungen: 577,48 € / Monat
- Hausgeld: 246,92 € / Monat
- Es besteht ein Kündigungsschutz von 10 Jahren.

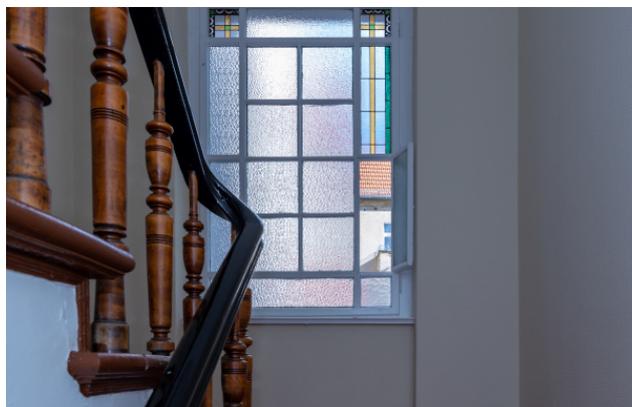


**Kultur/Parks/Freizeit:** 1. Sprengelpark 2. Pekinger Platz 3. Atze Musiktheater 4. Fitnessstudio 5. Goethepark 6. Zeppelinplatz 7. Nordufer  
**Shopping/Restaurant:** 8. Karstadt 9. Edeka 10. Freya Fuchs 11. Resotto – Bier & Suppe 12. Göttlich essen & trinken 13. Eschenbräu 14. Osteria da Pino 15. Beste Bar  
**Nahverkehrsanbindung:** 16. U-Bhf Amrumer Straße 17. S+U-Bhf Wedding  
**Ärzte/Schulen:** 18. Zahnarzt 19. Hausarzt 20. Apotheke 21. Grundschule 22. Gymnasium 23. Realschule 24. Hochschule für Technik

## Lagebeschreibung

Der „Multikulti-Ortsteil“ Wedding ist bekannt für seine kulturelle Vielfalt und gehört zu dem Bezirk Mitte. Wer den Wedding besucht oder gar hier wohnt, erlebt ein ursprüngliches Berlin. Das ehemalige Arbeiterviertel wird bei Studenten und Künstlern immer beliebter und entwickelt sich damit zu einem Trend-Bezirk der jungen Generation. Das Zusammenspiel von Erholung und Vergnügen ist in fast keinem Ortsteil Berlins so optimal, wie im Wedding.

Von Bars, Cafés und Restaurants bis hin zu zahlreichen Grünflächen und Parkanlagen lässt Wedding keine Wünsche offen. Die Sprengelstraße verläuft mitten durch den immer begehrteren Sprengelkiez, welcher sich um den Sparrplatz herum bildet und auch Sparrplatz-Kietz genannt wird. In unmittelbarer Umgebung ist für jedes Bedürfnis gesorgt. Sollte es Sie dennoch mal in die anderen Bezirke Berlins ziehen, sind die Verkehrsanbindungen hierfür hervorragend. Mit den U-Bahnlinien U6 und U9 oder mit den S-Bahnlinien S41 und S42 sind Sie sehr gut an die West- und Ost-City angebunden.



## Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Ihr Ansprechpartner



Sandra Richter  
Telefon: +49 30 403 684 291  
E-Mail: [info@fortica.de](mailto:info@fortica.de)

Fortica Real Estate  
Blücherstraße 22  
10961 Berlin



Mit Inanspruchnahme unserer Leistungen kommt zwischen uns, Fortica Real Estate GmbH, Blücherstraße 22, 10961 Berlin, und Ihnen ein Maklervertrag zustande. Sie beauftragen uns mit dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über das im Exposé beschriebene oder ein anderes Ihren Anforderungen entsprechendes Grundstück (im Folgenden „Objekt“) bzw. mit der Vermittlung des Abschlusses eines Kaufvertrags über das Objekt. Bei Abschluss eines Kaufvertrags über das Objekt beträgt die von Ihnen zu zahlende Provision 6,96 % (dies schließt die gesetzliche Umsatzsteuer mit ein) des Objektkaufpreises. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.