

# 2 Zimmer Wohnung, *Berlin Mitte*

2 Zimmer, Küche, Bad, mit Kellerraum,  
Wohnfläche ca. 52,6 m<sup>2</sup>,  
349.000 €

Merkmale **Gepflegter Gründerzeit Altbau**  
*Bj. ca. 1903*  
**Ruhige Lage**  
*3. OG Seitenflügel*  
**Begehrtes Viertel**  
*Nah an Naturkundemuseum, BND*  
**Sehr gute Anbindung**  
*U6 Schwartzkopffstr. ca. 250m*





Fakten **Das Datenblatt**  
*Informationen zum Objekt „WÖ3“*



Referenznummer EAB26007  
 Objekt-Anschrift Wöhlerstraße 11, 10115 Berlin Mitte  
 (Wohnung 23)

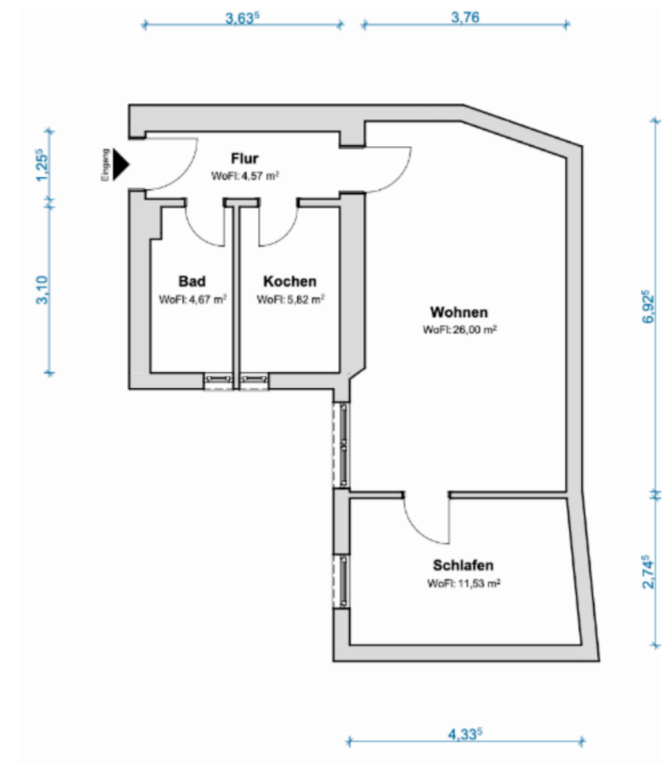
Status Zu verkaufen, bezugsfrei  
 Verfügbar ab 01.05.2026  
 Wohnfläche ca. 52,6 m<sup>2</sup>  
 Balkon Nein  
 Keller Ja

Immobilientyp Eigentumswohnung  
 Baujahr ca. 1903  
 Objektzustand gepflegt  
 Ausstattung gehoben  
 Letzte Modernis. 2021

Kaufpreis 349.000 €  
 Kaufpreis pro m<sup>2</sup> € 6.634,99  
 Käuferprovision 3,57%  
 Hausgeld/ Monat € 223,-  
 Instandh.-Rüchl. € 29.873,34 (Stand 31.12.2024)

Etage 3  
 Etagenzahl 4  
 Etagenlage Treppenhaus B, 3. OG, rechts  
 Zimmer 2  
 # Schlafzimmer 1  
 # Badezimmer 1

Energieausweis Liegt vor  
 Energieausweistyp Verbrauchsausweis  
 Ausstellungsdatum 03.12.2018  
 Erstellung Ab 1. Mai 2014  
 Gültig bis 02.12.2028  
 E.verbr.Kennwert 87,8 kWh/(m<sup>2</sup> \*a)  
 Heizungsart Zentralheizung  
 Wes. Energieträger Erdgas H



Energieeffizienz-  
 klasse C  
 Baujahr 1999  
 Anlagentechnik

Provisionshinweis Durch Ihre digitale Erklärung, ein Exposé abrufen zu wollen, kommt ein Maklervertrag unter den in der entsprechenden Objektanzeige dargelegten Bedingungen mit uns zustande.

Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. geltender MwSt. (derzeit 19%) auf den Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer ist bei notariellem Vertragsabschluss für uns verdient und fällig. Im Fall der Änderungen des Mehrwertsteuersatzes behalten wir uns vor, die Bruttocourtage einer entsprechenden Anpassung zu unterziehen.

Es gelten die AGB der Agentur Lohmann:  
<https://agenturlohmann.de/agb/agb.pdf>

WÖ3

## Beschreibung *Wissenswertes.*

Willkommen in Berlin Mitte. Mittendrin aber trotzdem ruhig und gepflegt präsentiert sich diese schöne Altbauwohnung unweit des Nordbahnhofs-Parks, des BND Neubaus und des Bundeswehrkrankenhauses.

Vor dem Gründerzeit-Altbau im ehemaligen Ostteil Berlins führen früher noch Trams in der Wendeschleife Schwartzkopffstraße/ Pflugstraße/ Wöhlertstraße, unweit des ehemaligen Berliner Grenzübergangs Chausseestraße. In den letzten Jahren hat sich das Viertel immer mehr zu einem beliebten und geschätzten Wohnbezirk mit sanierten Altbauten und architektonisch spannenden Neubauten im Bezirk Berlin Mitte entwickelt.

Der Gebäudekomplex Wöhlertstraße 11 wurde Ende der 1990er Jahre saniert. Es entstanden 42 Eigentumswohnungen. Die hier zu verkaufende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des ersten Hinterhauses mit ruhigen Fenstern in Richtung Süden zum Innenhof.

Das Echtholz-Parkett in Flur und Wohnzimmer, die moderne warmgraue Küche mit mediterranen blauen Fliesen im „Metro-Tile-Stil“ und auch die angenehme Altbau-Deckenhöhe von ca. 2,80m sorgen für ein elegantes und behagliches Wohngefühl.

Die schöne 2-Zimmer-Wohnung in guter Lage mit toller Verkehrsanbindung eignet sich für Singles oder Paare gleichermaßen.



WÖ3

## Ausstattung *Hat zu bieten.*

Die schöne, ca. 54m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Wanne, eine neuwertige Design-Küche, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Ein Kellerabteil gehört als Sondereigentum ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung wurde 2021 zuletzt renoviert, hat eine komplett neue Küche erhalten, sowie eine Überarbeitung und teilweise Erneuerung des Eichenholz-Parketts in Flur und Wohnzimmer. Die Haus-Gemeinschaftsflächen (Treppenhäuser, Eingangsbereich) wurden 2025 renoviert und erhielten neue Anstriche und neue Teppichböden. Auch die komplette Klingelanlage inkl. moderner Video-Gegensprechanlage wurde 2025 erneuert.

Neben dem hochwertigen Eichen-Stabholz-Parkett in Wohnzimmer und Flur sind in der Küche moderne graue Steinfliesen auf dem Fussboden sowie blau lasierte Metrotile-Fliesen an der Wand (hinter der Arbeitsfläche) verlegt worden. Im Bad sind die aus der Sanierung (Ende der 1990er) stammenden schwarz-weißen Bodenfliesen gut erhalten. Im Schlafzimmer wurde ein grauer Teppichboden verlegt.

Im Badezimmer sind in der leicht abgehängten Decke Halogenstrahler verbaut und tauchen den Raum in angenehm warmes und helles Licht. Trotz Hinterhof scheint dank der Lage im 3. Stockwerk um die Mittagszeit vor allem von Frühling bis Herbst direktes Sonnenlicht in Wohn- und Schlafzimmer. Die Wohnung ist ruhig, Straßenlärm ist quasi gar nicht zu hören.

Das zugehörige Kellerabteil bietet mit ca. 5m<sup>2</sup> guten Stauraum. Der Keller ist trocken und durch vorbeiführende Heizungsrohre auch ganzjährig ungewöhnlich warm.



WÖ  
3



WÖ3

### Lage

*Berlin Mitte. Alles ganz nah.*

Die schöne Wöhlerstraße liegt im Berliner Bezirk Mitte und ist hinsichtlich der Qualität der Wohnlage in die höchste von 3 Kategorien eingestuft.

Die nächste U-Bahn-Station (U6, Schwartzkopffstraße) ist nur ca. 250m entfernt. Der Nordbahnhof (S-Bahnhof) liegt nur ca. 900m entfernt. Zum Berliner Hauptbahnhof sind es nur ca. 1,8km.


Ganz nah ist der grüne Nordbahnhofspark, an dessen Rand sich auch eine Freizeitanlage mit Beachvolleyballfeldern (Beach Mitte), Padel-Plätzen, Kletteranlage, Trampolinpark etc. befindet. Auch der Südpanke-Park und der Park entlang des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals (zwischen Humboldthafen und Nordhafen) sind fußläufig gut erreichbar.

Verschiedene Einkaufsmärkte, Drogerien und Apotheken sind im näheren Umkreis ebenfalls schnell zu fuß erreichbar.

Viele Sehenswürdigkeiten und Museen sind nah und fußläufig oder nach nur wenigen Stops mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Der Berliner Mauerweg führt quasi am Haus vorbei.

 designer makler



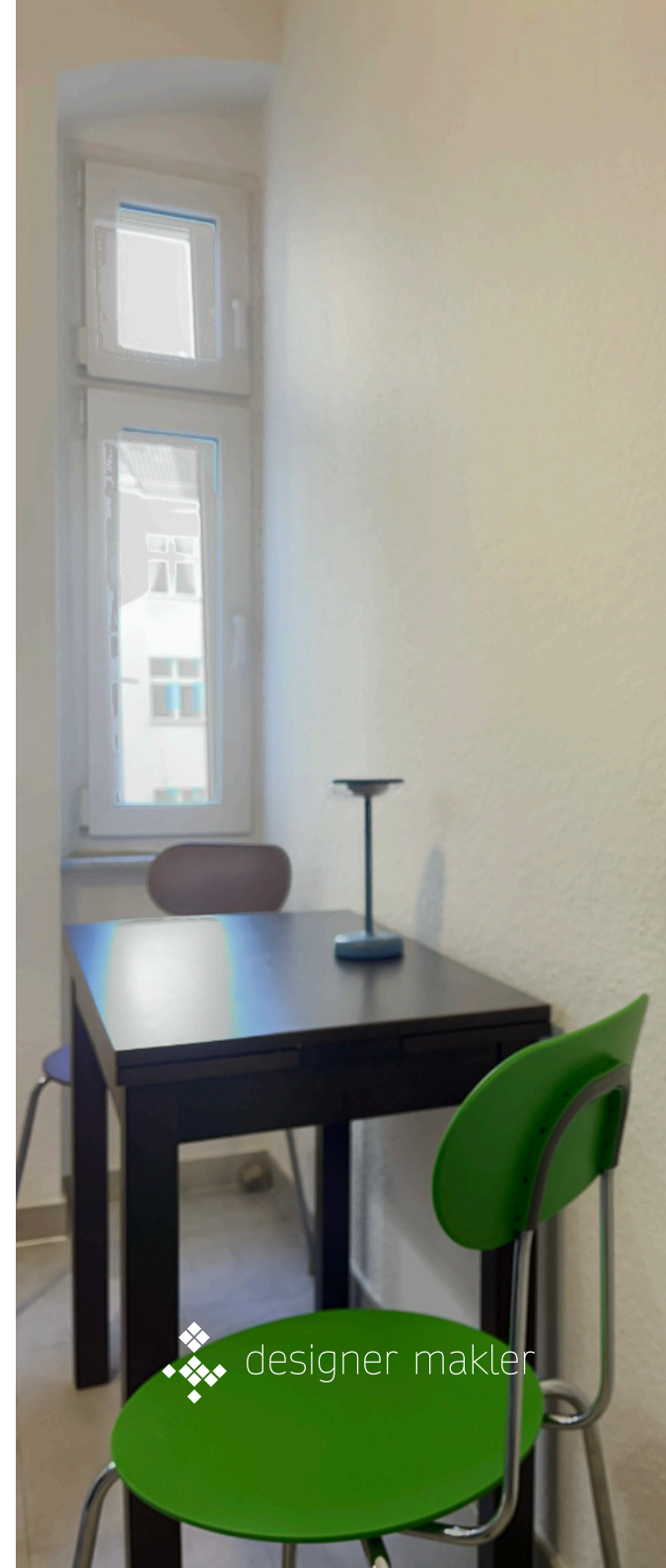
 designer makler



WÖ  
3



WÖ  
3



designer makler



WÖ  
3



designer makler

Kontakt

**Ihr Ansprechpartner**  
*zum Objekt WÖ3*

Bei Fragen zur Immobilie oder zur Vereinbarung eines  
Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

**Lars Lohmann**

Agentur Lohmann (designermakler)  
Langhansstraße 28  
13086 Berlin

Telefon: +49 (0)151 - 56 05 56 25  
E-Mail: [lars@designermakler.de](mailto:lars@designermakler.de)

Homepage: <https://designermakler.de>

