WERDE EIGENTÜMER

**Immobilien-Exposé**

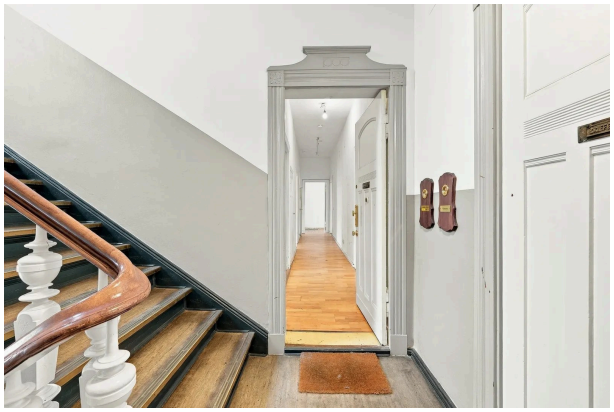
# Vielfalt Leben in Neukölln - 4-Zimmerwohnung direkt am Weigandufer - frei ab 01.10.2026

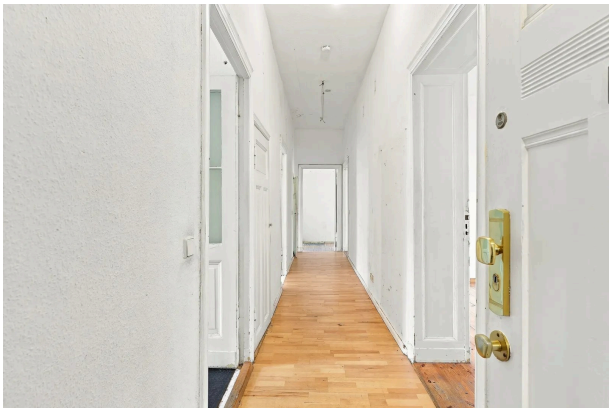
## Objekt-Nr. WE260729-02-WE20

# Wohnung zum Kauf

in 12045 Berlin







# Details

Gäste-WC

| | | |
|---|---|---|
| Kaufpreis<br>**646.322 €** | Hausgeld<br>**377 €** | Wohnfläche<br>**ca. 106,83 m²** |
| Zimmer<br>**4** | Verfügbar ab<br>**sofort** | Baujahr<br>**1910** |
| Kategorie<br>**Standard** | Zustand<br>**Gepflegt** | Etage<br>**3** |
| Etagen<br>**4** | Badezimmer<br>**1** | Balkone<br>**1** |
| Boden<br>**Parkett** | Gäste-WC<br>**Ja** | |

## Beschreibung

IMPOSANTES GEBÄUDE AM WILDENBRUCHPLATZ

Der Wildenbruchplatz punktet nicht nur mit einer vielfältigen kulinarischen und kulturellen Umgebung, sondern auch mit einem auffällig schönen Gebäudeensemble, gekennzeichnet durch die Hausnummern 4&5. Hinter der grauen Fassade dieses liebevoll aufgearbeiteten Altbaus warten 39 Wohnungen auf neue Eigentümer:Innen. Dabei handelt es sich sowohl um freie als auch bereits vermietete Einheiten - sowie eine Gewerbeeinheit.

Besonderes Augenmerk wurde bei diesem imposanten Gebäude auf die technische und stilvolle Aufbereitung des Gemeinschaftseigentums im Treppenhaus, der Fassade und bei den Balkonen gelegt.

Der erste Eindruck: nahezu "hochherrschaftlich"! Von den erneuerten Klingelschildern, über den einladenden Kokosteppich, den frisch gespachtelten und gemalerten Wandflächen, bis zu den Treppenhauslampen, den aufwendig überarbeiteten Treppenhausfenstern - jedes Detail wurde sorgfältig abgestimmt. Hier fühlen Sie sich Zuhause, sobald Sie das Haus betreten.

Die straßenseitigen Balkone werden zur Zeit einer gründlichen und fachmännischen Sanierung unterzogen. Ebenso wurde in 2024 die Fassade großflächig instandgesetzt und malerisch überarbeitet. Auch die

Wohnungsfenster zur Platzseite erfahren noch eine gründliche Revision - nach Abschluss der Fassaden-Arbeiten.

Energetisch steht der Wildenbruchplatz auf sicheren Füßen: angeschlossen an das Fernwärmenetz (zur Beheizung), wird ein für Altbauten aus diesem Jahrgang mehr als guter Verbrauchswert erzielt.

### Sonstiges

Dieses Angebot richtet sich sowohl an Selbstnutzer zum zeitnahen Bezug als auch an Kapitalanleger zur zeitnahen Vermietung.
Diesbezüglich weisen wir ausdrücklich auf das Berliner Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum hin (Zweckentfremdungsverbotsgesetz und der Zweckentfremdungsverbotsverordnung in der jeweils geltenden Fassung).
Soweit kein Interesse an alsbaldiger Selbstnutzung oder Vermietung besteht, bitten wir von Anfragen abzusehen.

Die Bilder zeigen eine andere Einheit und den aktuellen Zustand des Gebäudes. Die durch die WEG durchgeführten und in Planung befindlichen Maßnahmen sind im Preis bereits enthalten.

## Lage & Umgebung

**Wildenbruchplatz 5, 12045 Berlin**

PULSIERENDER KIEZ MIT GANZ VIEL LEBEN

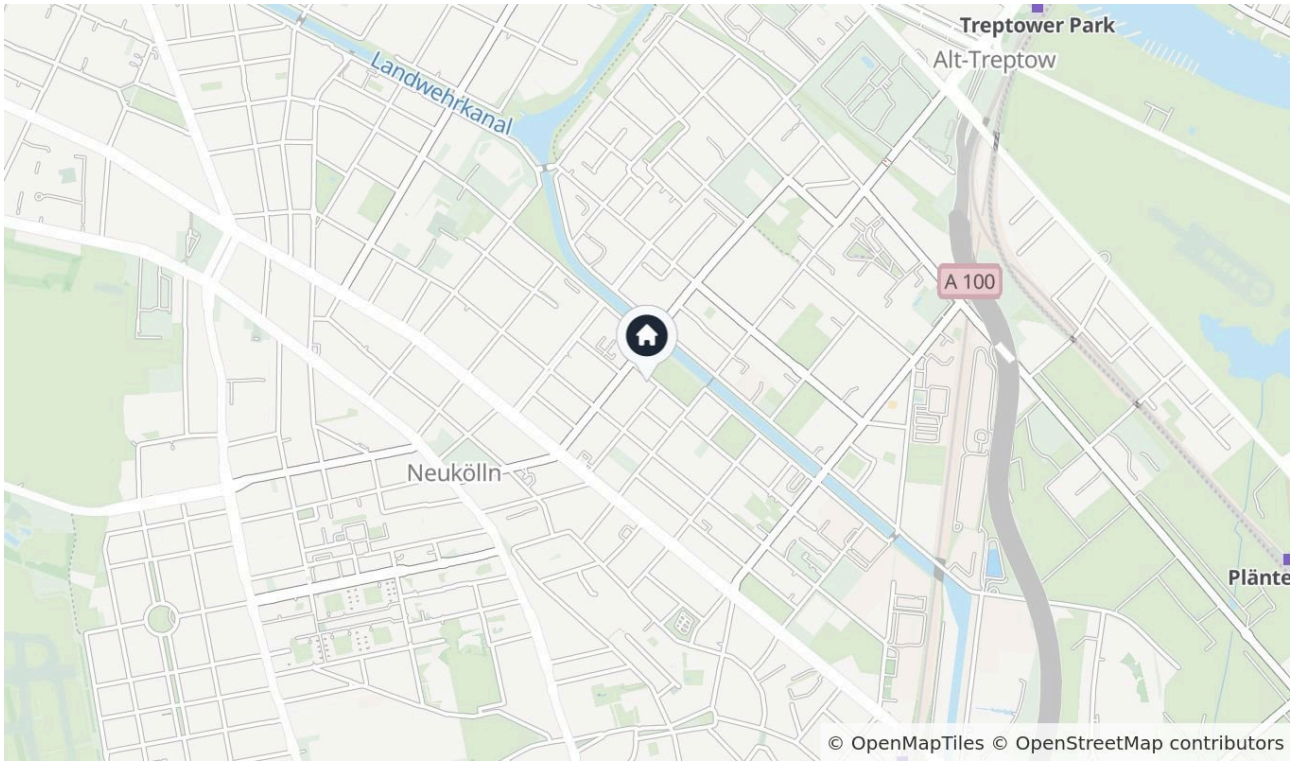
Der Kiez rund um den Wildenbruchplatz 4/5 in Berlin-Neukölln ist eine positiv-pulsierende Ecke der Stadt, die eine faszinierende Mischung aus Tradition und Moderne bietet. Umgeben von historischen Gebäuden und lebendiger Straßenszene ist dieser Ort ein Schmelztiegel der Kulturen und ein beliebtes Ziel für Bewohner:Innen und Touristen gleichermaßen.

Der Wildenbruchplatz mitsamt seinen kleinen Cafés und Restaurants an den Ecken bietet eine für Berliner Innenstadtbezirke mittlerweile selten gewordene soziale Mischung. Hier begegnen sich auf Wiesen und Wegen noch Menschen mit ganz unterschiedlichen Einkommen und sozialen Hintergründen. Das verleiht dem Platz eine magische Spannung, die vielerorts gerade aus Berlin verschwindet. Das bisher eher versteckte Areal wurde Anfang der 2020er saniert, so dass die Wiesen und Bäume des rechteckigen, fußballfeldgroßen Platzes zwischen Kanal und Nord-Neuköllner Genossenschaftsblocks nicht mehr hinter Unkrauthecken vor sich hinschlummern.

Für kulturliebhabende Bewohner:Innen des Wildenbruchplatzes bietet die Galerie im Körnerpark eine Vielzahl faszinierender Ausstellungen zeitgenössischer Kunst. Hier können Besucher:Innnen lokale Talente entdecken und sich von innovativen Werken inspirieren lassen.  Aber auch ausgeprägte Shoppingtouren  sind gut möglich: von Vintage-Boutiquen bis hin zu modernen Designerläden gibt es hier für jeden Geschmack etwas zu entdecken.

Für Feinschmecker:Innen bietet die Umgebung eine breite Palette an Restaurants mit internationaler Küche. Von authentischen vietnamesischen Gerichten im Restaurant Saigon bis hin zu traditioneller italienischer Pizza im Pizzeria Napoli ist für jeden Gaumen etwas dabei. Oder zum Nachmittag das beliebte Café Blume, das nicht nur köstlichen Kaffee und hausgemachte Kuchen serviert, sondern auch ein gemütliches Ambiente bietet, um sich zu entspannen und die Atmosphäre des Viertels zu genießen.

Insgesamt ist der Wildenbruchplatz 4/5 mehr als ein lebendiger und vielseitiger Ort. Er ist ein echter Kiez, der seine Bewohner:Innen dazu einlädt die einzigartige Atmosphäre dieses dynamischen Viertels zu erleben.



# Energieausweis

Baujahr

**1910**

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**01.05.2029**

Ausstellungsdatum

**02.05.2019**

Endenergieverbrauch

**125 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**D**

Wesentlicher Energieträger

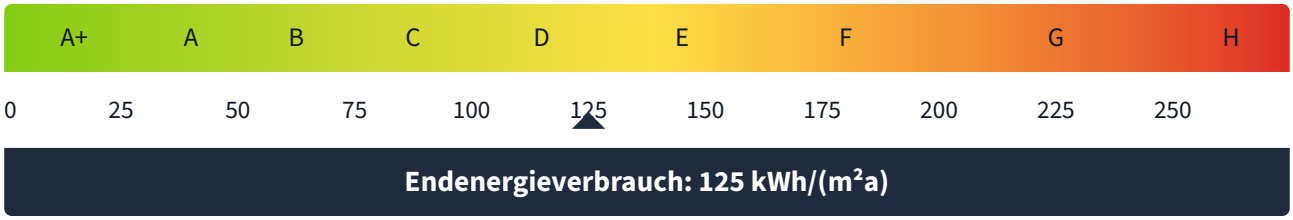
**Fernwärme**

Befeuerungsart

**Fernwärme**

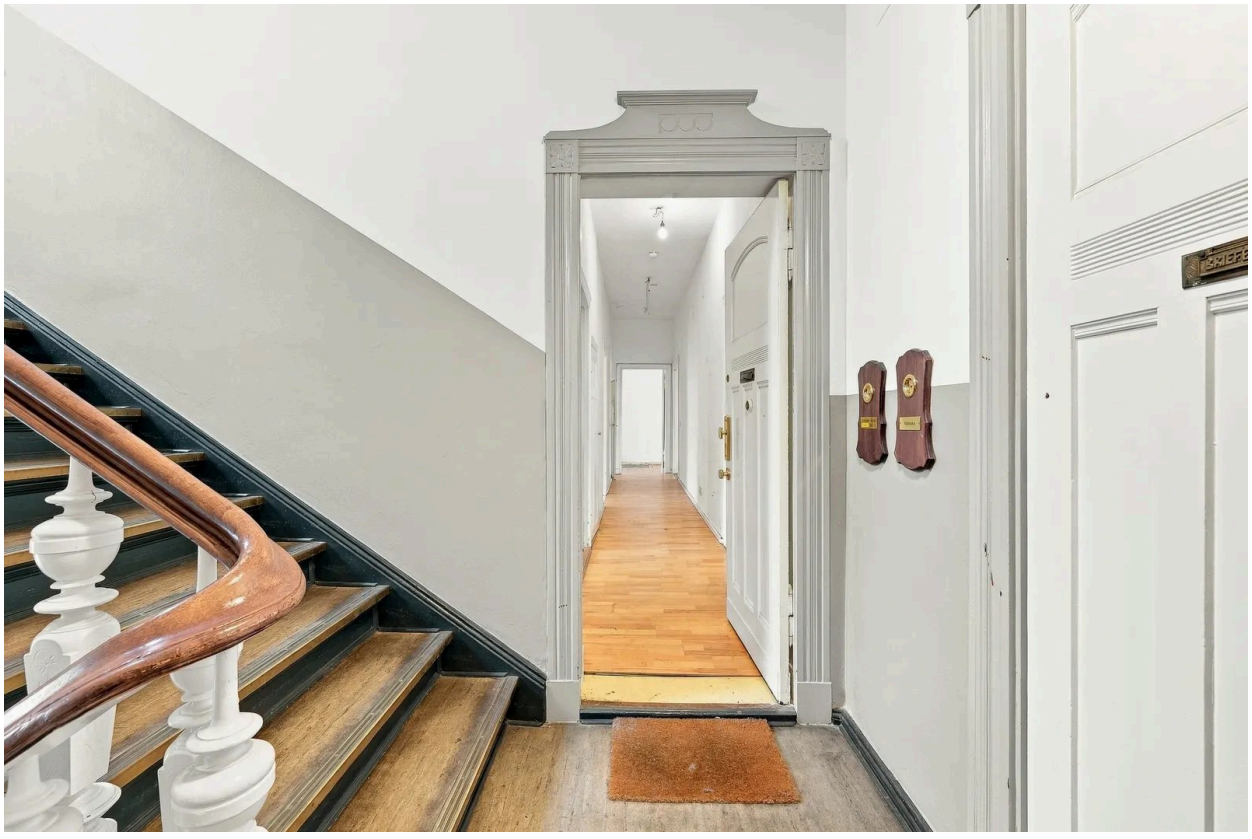
Heizungsart

**Fernwärmeheizung**

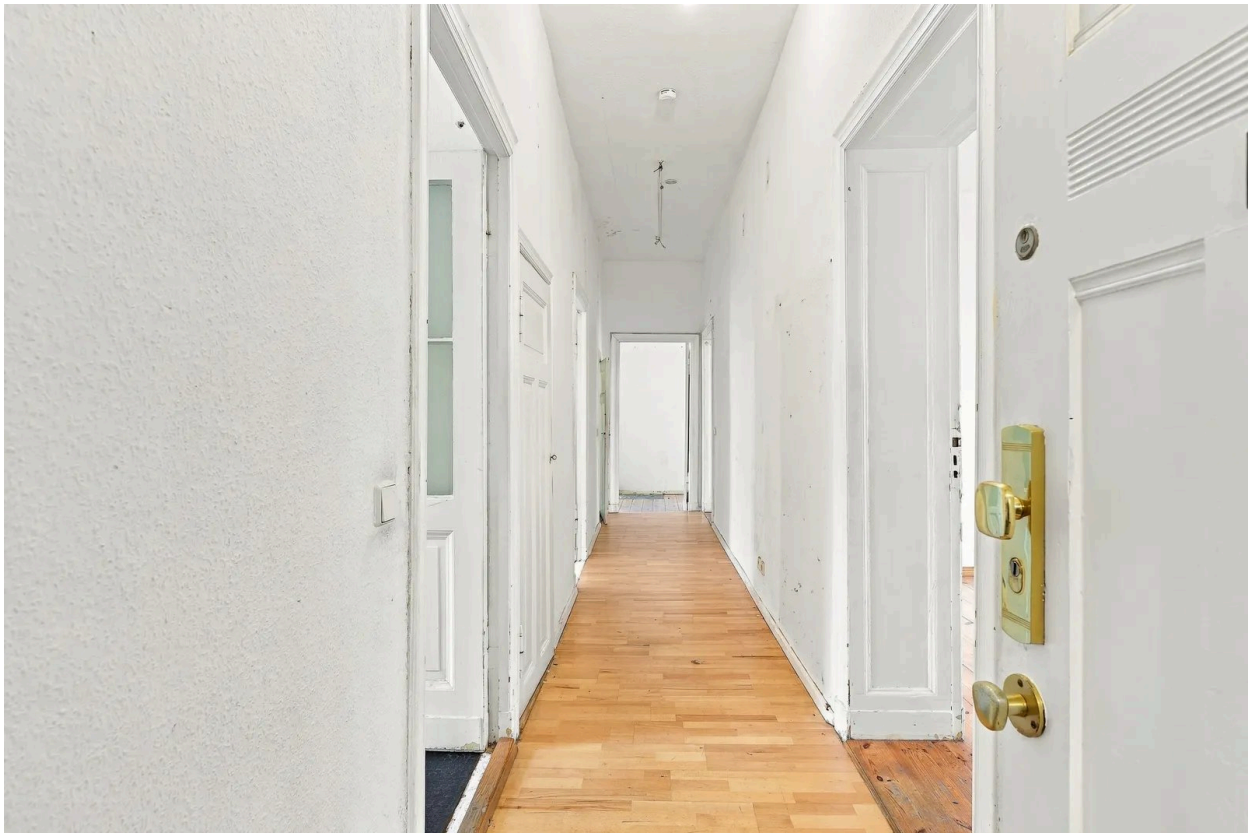




WE20 Erkerzimmer (3)



WE20 Eingang



WE20 Flur



WE20 Küche (2)



WE20 WC



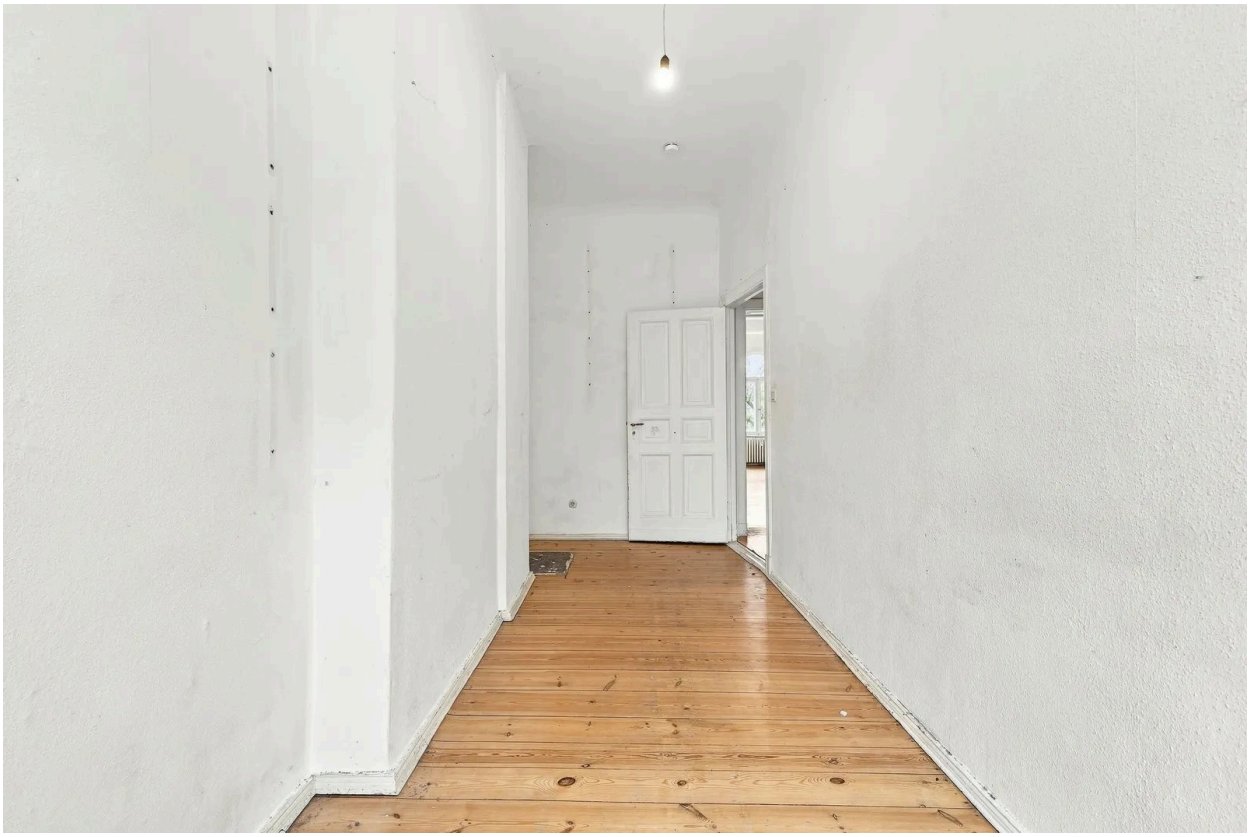
WE20 mittleres Zimmer (1)



WE20 Bad



WE20 hinteres Zimmer (2)



WE20 hinteres Zimmer (1)



WE20 Erkerzimmer (2)



WE20 Balkonzimmer (3)



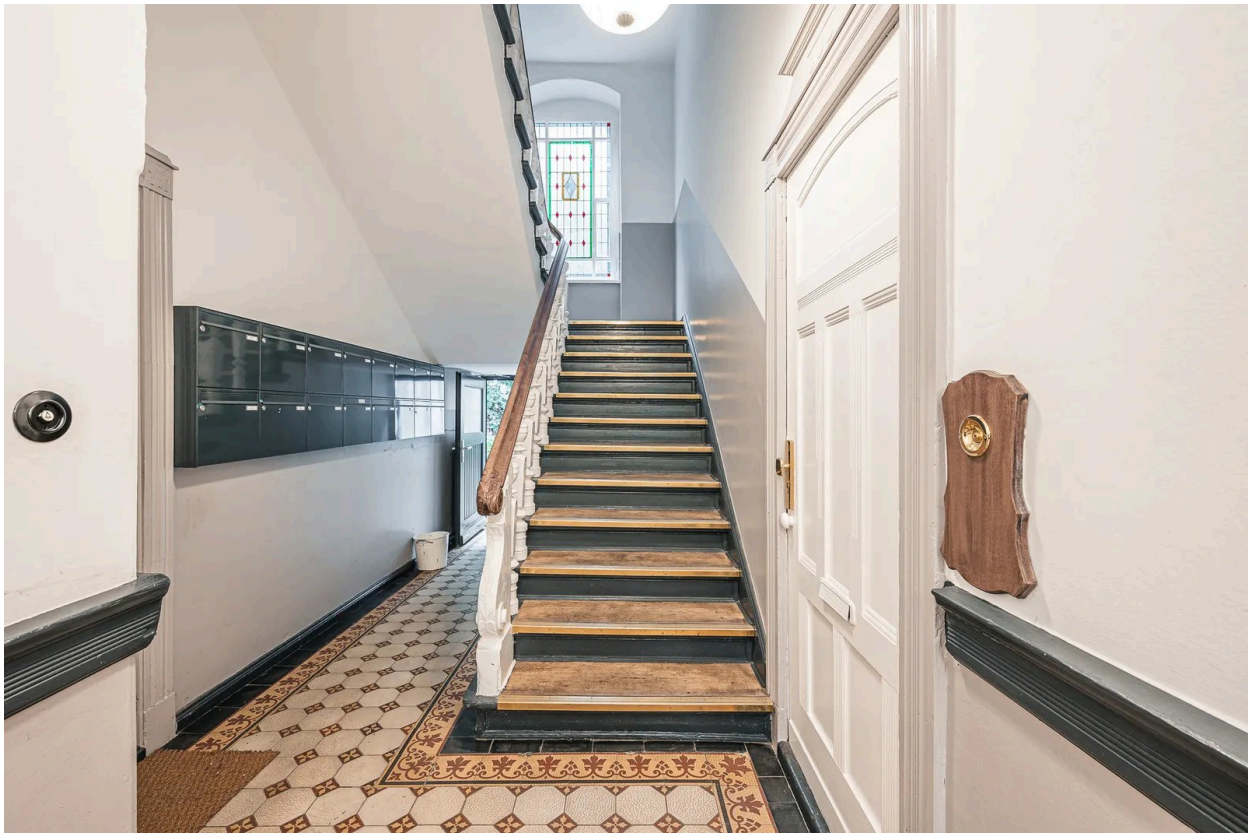
WE20 Balkonzimmer (1)



WE20 Balkon



Hausansicht Wild4 (3)



Treppenhaus Wild4+5 (4)



Umgebung Neukölln (4)



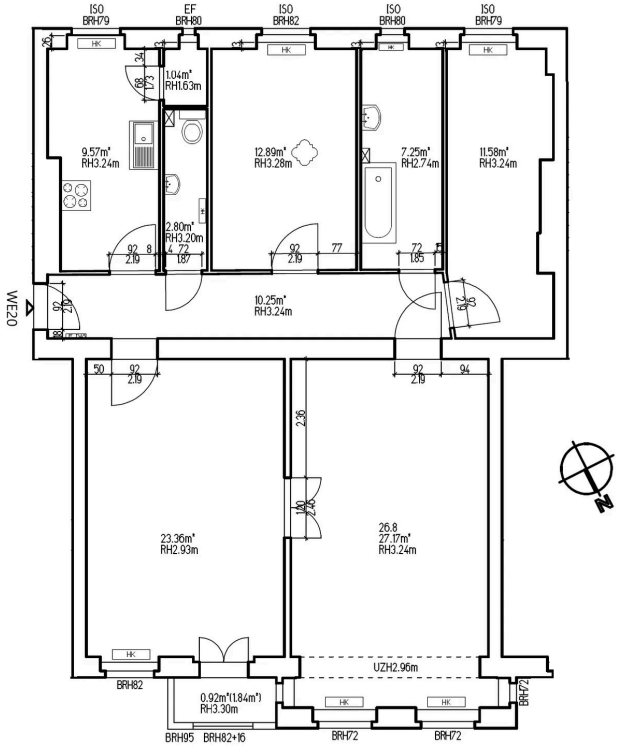
Umgebung Neukölln (3)



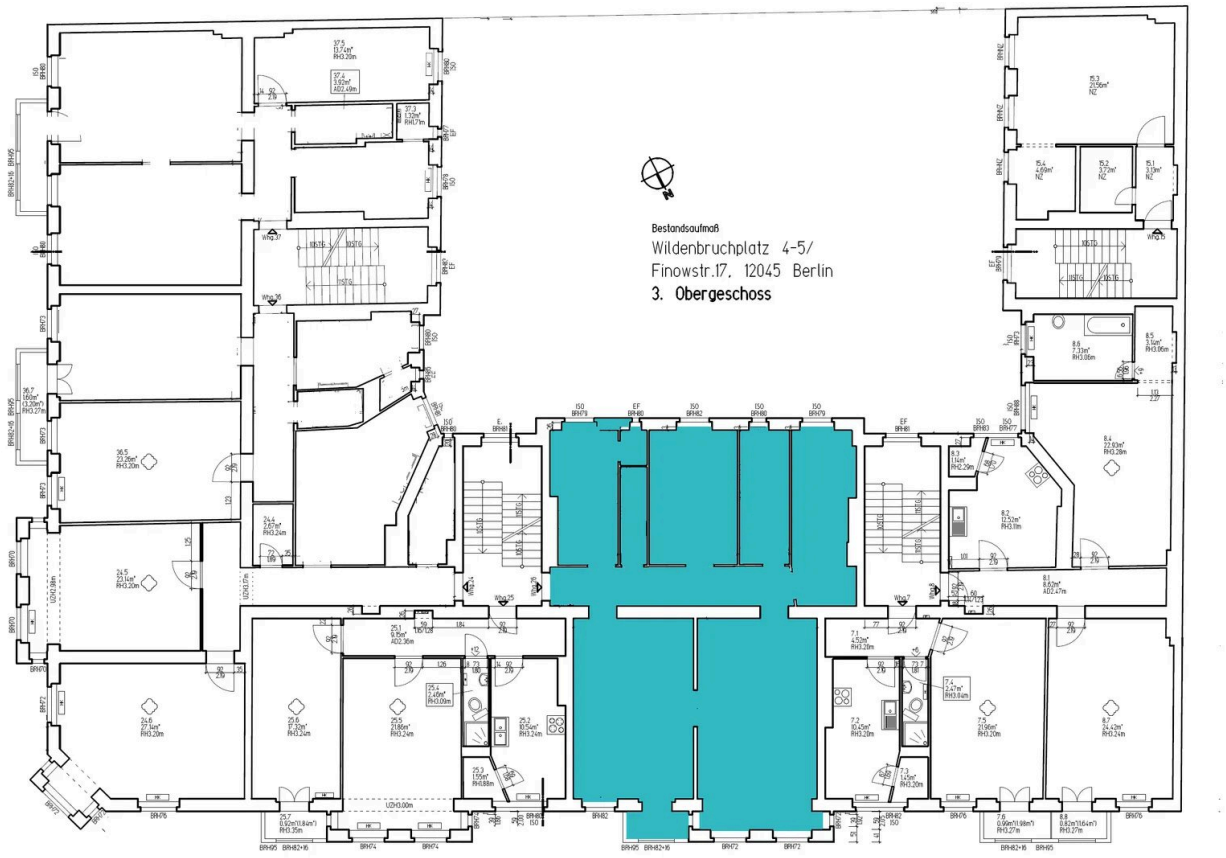
Umgebung Neukölln (6)



Rathhausplatz Neukölln (1)




Wild4+5 WE20




Wild4+5 WE20 Lage im Objekt

# Kontakt

**Werde Eigentümer GmbH**

Töpferwall 2a

17207 Röbel / Müritz

Telefon: +49 30 54866146

E-Mail: ghesquier@werde-eigentuemer.de

**Ihr Ansprechpartner**

Herr Sebastian Ghesquier

**Impressum**

www.werde-eigentuemer.de/impressum

**Besuchen Sie uns im Internet**

www.werde-eigentuemer.de

**Diese Immobilie online**

www.werde-eigentuemer.de/immobilie/vielfalt-leben-in-neukoelln-4-zimmerwohnung-direkt-am-weigandufer-frei-ab-01-10-2026