

ACCENTRO



OSLOER  
114

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IN BERLIN-WEDDING

# Willkommen im Berliner Kultkiez

04 WILLKOMMEN

07 HOTSPOTS UND  
VIELFALT

09 WEDDING  
IM DETAIL

10 LAGEPLAN

12 ALTBAU-CHARME  
IN GRÜNER LAGE

16 INVESTMENT-  
POTENZIAL  
WEDDING

18 GRUNDRISS-  
BEISPIELE

22 ALLES AUF  
EINEN BLICK

INHALT



# Ein Ort der Vielfalt.

## BERLIN – DIE LEGENDÄRE METROPOLE

Willkommen in der Bundeshauptstadt und willkommen in Berlin! In der aufregenden, bunten und szenigen Millionenmetropole pulsiert das Leben. Wer sich von dieser Energie mitreißen lässt, dem stehen alle Möglichkeiten und Vorzüge einer Großstadt offen. Wer es etwas ruhiger und beschaulicher mag – auch kein Problem. Denn in der Hauptstadt gleicht wirklich kein Stadtteil dem anderen. Nicht nur die Stadtteile selber sind voller Gegensätze, das Gleiche gilt auch für ganz Berlin. Plattenbauten grenzen an traumhaft schöne Gründerzeitaltbauten, schicke Hipster treffen in den Kiezen auf ausgeflippte Kreative, lautes Nachtleben ist nicht weit weg von grünen Oasen und ländlichem Flair. Das alles ist Berlin – man muss es einfach lieben.





# Leben und Leben lassen.



## DER WEDDING KOMMT

Wedding ist so bunt ist wie die Hauptstadt selbst. Hier treffen insgesamt rund 85.000 Menschen aus unterschiedlichen Kulturen aufeinander. Vielseitig, laut, unterschätzt und liebenswert – so beschreiben die Einwohner selbst ihren Ortsteil, der momentan auf dem besten Weg ist, ein Szene-Viertel zu werden. Denn wegen der im Vergleich zu anderen zentralen Ortsteilen noch recht günstigen Mieten zieht es hier viele Studierende, Künstler und junge Familien hin. Hier hat sich eine starke Kunstszene entwickelt, die sich beispielsweise in den Uferhallen trifft, und auch viele innovative Unternehmen haben sich niedergelassen. Außerdem ist Wedding kinderfreundlich – es gibt hier stolze 22 Grundschulen.

Bekannter und beliebter Hotspot ganz in der Nähe unseres Objekts ist die Shopping-Mall im Gesundbrunnenviertel – das Gesundbrunnen-Center. Hier kann in über 100 Geschäften nach Herzenslust geshoppt werden.

Hinweis für alle, die gerne unterwegs sind: In nur 15 Gehminuten ist man an einem der wichtigsten innerstädtischen Bahnhöfe, dem Bahnhof Gesundbrunnen, auch „Nordkreuz“ genannt. Hier halten verschiedene Fernzüge sowie Regionalzüge Richtung Norden und Ostsee und in weniger als 30 Minuten ist man im Berliner Flughafen.

## EIN ORTSTEIL MIT BEDEUTUNG

Für eine kleine Auszeit kann man an dem Fluss „Panke“ spazieren oder joggen. Entlang des Ufers sieht man architektonisch interessante Gebäude, darunter auch das imposante Amtsgericht, welches kurz nach 1900 im neugotischen Stil erbaut wurde.

Wedding liegt im Norden des Bezirks Mitte – einem Ort voller Geschichte im Herzen der Hauptstadt. Wir befinden uns hier im aufregenden Dreieck aus Wedding, Pankow und Prenzlauer Berg – allesamt bekannt für berühmte Berliner Hotspots. Speziell der fußläufig erreichbare „Prenzlberg“ mit seinen trendigen Cafés, Kneipen, Restaurants, Bars und Clubs ist ein echter Szenekiez. Und zwischen dem Weddinger Gesundbrunnenviertel, in welchem auch unser Objekt liegt, und dem Prenzlauer Berg fand ein extrem bewegendes Geschichtsereignis statt: An der Bösebrücke, die die beiden Ortsteile miteinander verbindet, ging 1989 der erste Teil der Mauer zu Fall, durch den die Menschen in die Freiheit strömten.

Die Gegend um Wedding ist nicht nur ein Touristen-Magnet, er ist auch vollgepackt mit historischen Ereignissen, die Berlin zu dem machen, was es ist: Eine Symbolstadt für Freiheit, Toleranz und Wiedervereinigung. Und dieses besondere Gefühl dazu gibt es nur im lebendigen und pulsierenden Zentrum der Bundeshauptstadt mit seinen verschiedenen Ortsteilen, zu denen auch Wedding gehört.

# Berlin- Wedding im Detail



≈ 85.000

Einwohner in Wedding

2 Sommerbäder



Fernradweg Berlin-Kopenhagen  
führt durch den Wedding

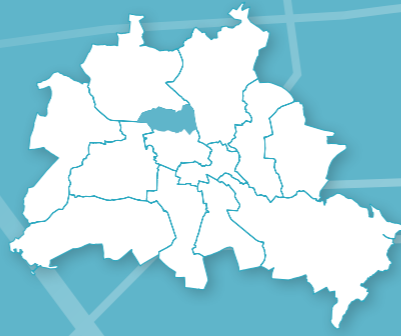


Eisstadion

2 Hochschulen

Schillerpark:  
UNESCO-Weltkulturerbe

# Hotspots und Sehenswertes



OSRAM-HÖFE

KOMBIBAD SEESTRASSE



BRUNNENPLATZ



LABYRINTH KINDERMUSEUM



BÖSEBRÜCKE



BEUTH HOCHSCHULE FÜR TECHNIK



PANKEUFER



VOLKSPARK HUMBOLDTHAIN



MAX-SCHMELING-HALLE

MAUERPARK



## URBAN UND GRÜN

Die Osloer Straße 114 liegt zwischen dem U-Bahnhof Osloer Straße und dem S-Bahnhof Bornholmer Straße, dem einstigen Grenzübergang zwischen West- und Ostberlin. Schräg gegenüber befindet sich das Labyrinth-Kindermuseum, was auch wieder eine Bestätigung des am Anfang gegebenen Hinweises zur Kinderfreundlichkeit ist. Die Straße ist besonders grün und in ihrer Mitte verlaufen Bahnschienen, die ebenfalls von viel Grün und schönen, großen Bäumen gesäumt werden. Das Straßenbild in der näheren Umgebung wird geprägt von gepflegten Altbauten.

Auch unser Objekt ist so ein klassischer Berliner Altbau aus dem Jahr 1910 mit einer freundlich-hellen Fassade. Auf vier Etagen befinden sich in einem Vorderhaus und einem Seitenflügel insgesamt 26 Wohnungen von unterschiedlicher Größe. Über den kleinen Innenhof mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gelangt man in das Treppenhaus des Seitenflügels. Die Wohnungen im Vorderhaus verfügen über Balkone oder Erker mit großen Fensterflächen, die viel Licht in die geräumigen Zimmer lassen.

Die Vorderhaus- und Innenhoffassade wurde 2018 mit einem hellen Farbkonzept aufgefrischt, der Vorgarten und der Innenhof mit Beleuchtung, Fahrradbügeln und Terrassen neugestaltet. Die Treppenhäuser wurden modernisiert und mit neuen Briefkästen ausgestattet.



OSLOER  
114

„Der Sinn des  
Lebens ist ein  
Leben mit Sinn.“

Robert Burns, Dichter



## PURE ALTBAU-LIEBE

Wer Altbau-Charme mag, wird dieses Objekt lieben: Im Vorderhaus gibt es viele schöne Stuck-Elemente sowie originale Holzgeländer, Haus- und Wohnungstüren. Der Altbau-Charakter der Wohnungen wird durch hohe Decken sowie Holz-Kassetten-Türen und zum Teil original erhaltene Dielen unterstrichen.





## EIN ATTRAKTIVES INVESTMENT

Eine Immobilie in so einem gefragten Stadtteil eignet sich ausgezeichnet als Kapitalanlage. In dem angebotenen Objekt sind 90 Prozent der Wohnungen vermietet. Die restlichen zehn Prozent könnten aufgrund der begehrten Wohnlage in dem zentralen Berliner Ortsteil entweder schnell vermietet oder für eigene Ideen genutzt werden. Der Quadratmeterpreis für Immobilien in Wedding ist in den vergangenen fünf Jahren

stark gestiegen und ein Abbruch dieser Entwicklung ist nicht abzusehen.

Laut dem ACCENTRO Wohneigentumsreport 2021, der zusammen mit dem Institut der deutschen Wirtschaft erstellt wurde, ist Berlin ein ausgezeichneter Investmentstandort und sticht auch bezüglich anderer Faktoren, wie der Bevölkerungsentwicklung, hervor.

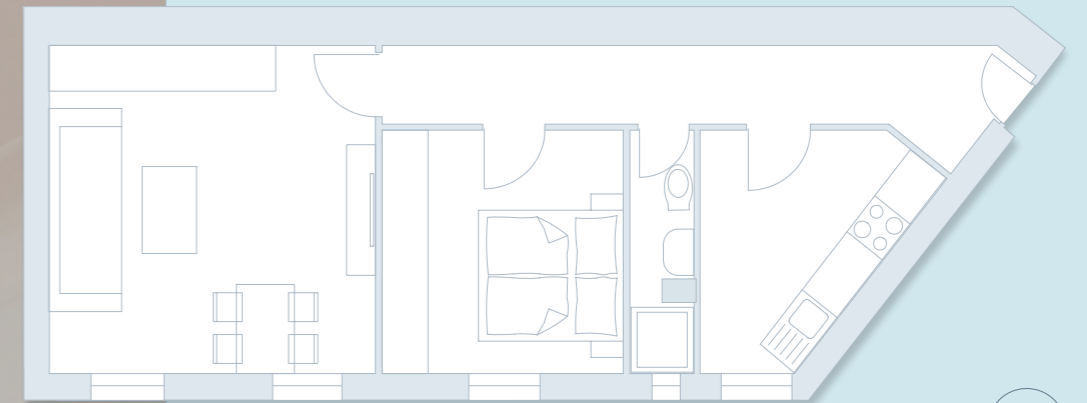
# 59,2%

günstiger ist der Kauf einer Wohnimmobilie zur Selbstnutzung im bundesweiten Durchschnitt, als diese zu mieten\*

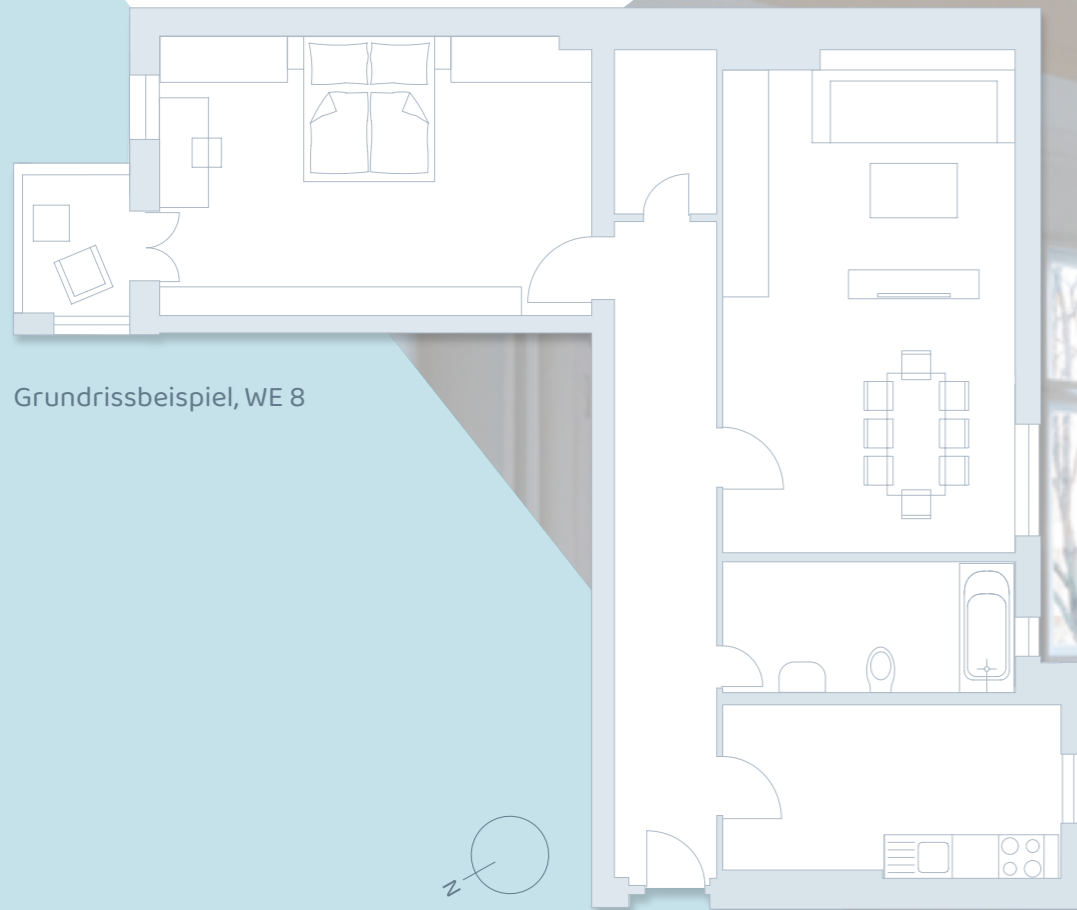
\*ACCENTRO Wohnkostenreport 2022



# Von klein bis groß



Grundrissbeispiel, WE 19



Grundrissbeispiel, WE 8



## 2-ZIMMER-WOHNUNGEN

Einheit	Lage	Fläche (qm <sup>2</sup> )
2	EG re VH	55,30
5	1.OG re VH	79,80
8	2.OG re VH	79,80
9	3.OG li VH	64,79
10	3.OG mi VH	62,90
12	4.OG li VH	63,52
13	4.OG mi VH	59,98
16	EG re SF li	67,05
17	1.OG li SF li	50,85
18	1.OG recht SF li	67,05
19	2.OG li SF li	50,85
22	3.OG recht SF li	70,57
23	4.OG li SF li	52,79
24	4.OG recht SF li	70,57
25	EG li SF re	56,72
27	1.OG li SF re	58,42
29	2.OG li SF re	57,64
30	2.OG recht SF re	54,97
31	3.OG li SF re	57,64
33	4.OG li SF re	60,40

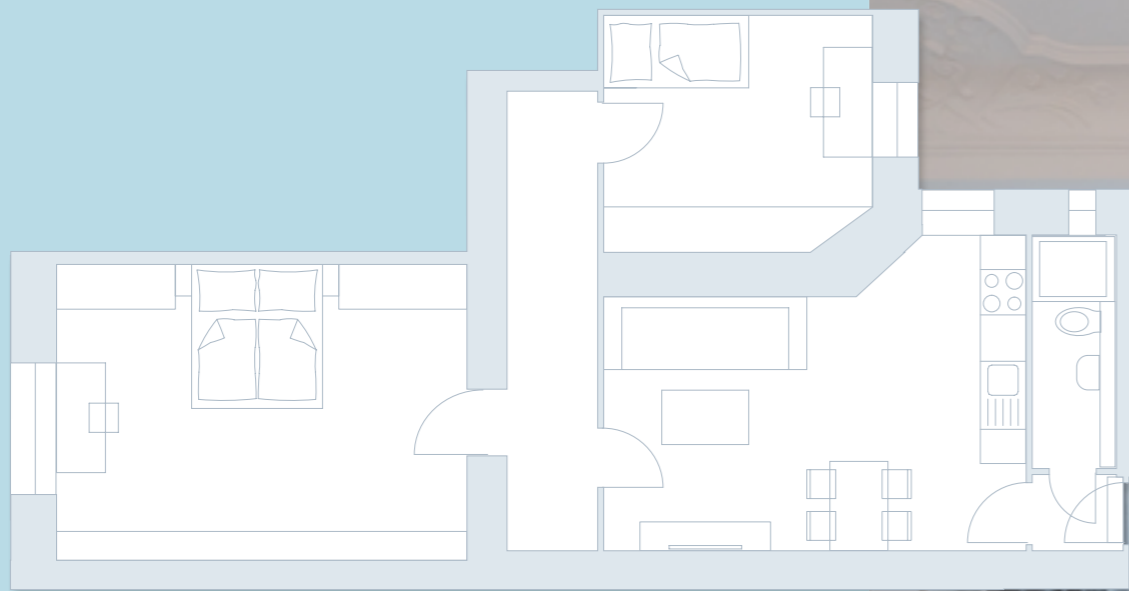
## 1-ZIMMER-WOHNUNG

Einheit	Lage	Fläche (qm <sup>2</sup> )
15	EG li SF li	34,15



## 5-ZIMMER-WOHNUNGEN

Einheit	Lage	Fläche (qm <sup>2</sup> )
1	EG li VH	126,75
11	3.OG re VH	136,92



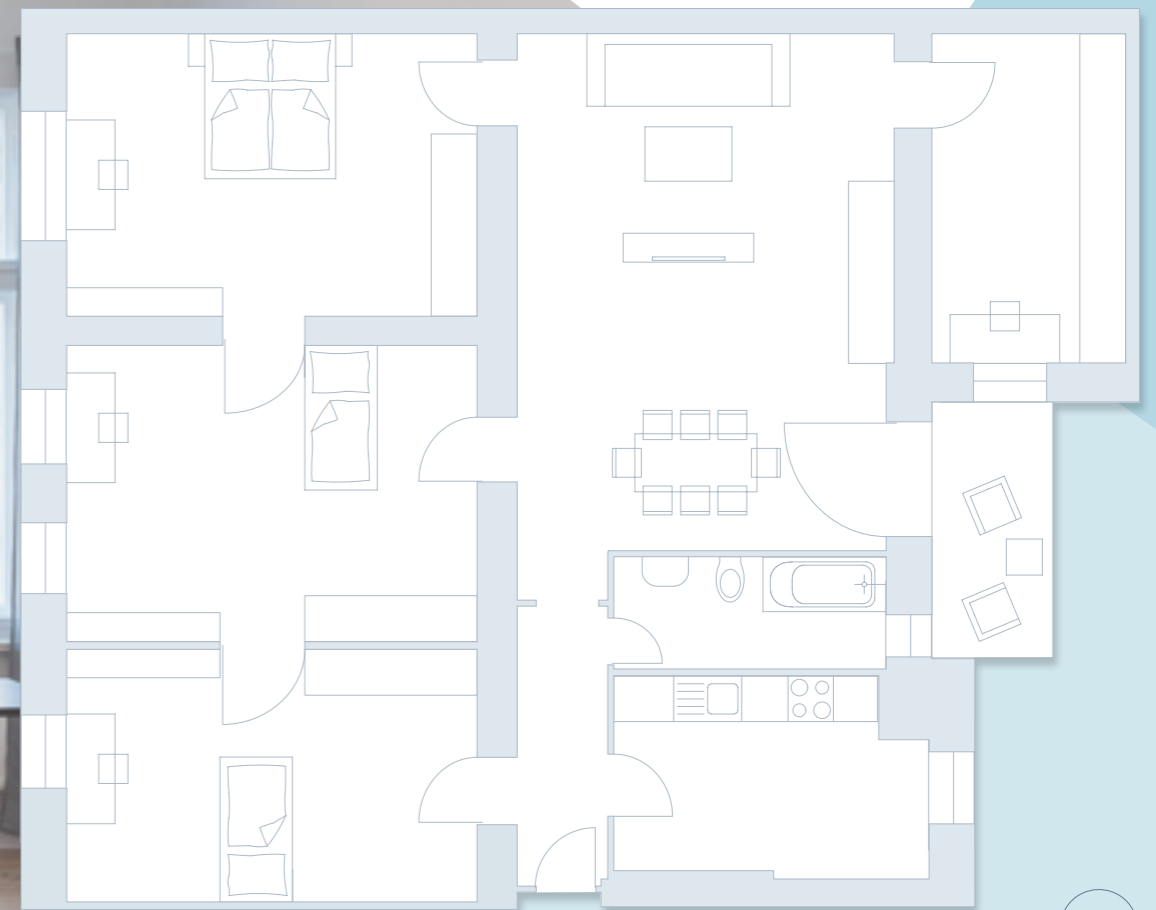
Grundrissbeispiel, WE 26



Wohnbeispiel

## 3-ZIMMER-WOHNUNGEN

Einheit	Lage	Fläche (qm <sup>2</sup> )
26	EG re SF re	61,15
32	3.OG recht SF re	70,21
34	4.OG recht SF re	70,21



Grundrissbeispiel, WE 1

# Alles auf einen Blick

MEHR INFOS  
ZUM OBJEKT!



zu den Wohnungen

- Berliner Altbau mit 26 Wohnungen
- 1 bis 5 Zimmer von ca. 34 bis 137 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Altbaudetails
- Außenbereich renoviert und modernisiert
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Stark wachsende Nachfrage nach Wohnungen in Mitte
- Stadtteil mit viel Potenzial
- Objekt befindet sich im Dreieck Wedding, Prenzlauer Berg und Pankow

Haftungsausschluss: Die Angaben in dieser Broschüre dienen nur zur Information. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich.

Bildnachweise: istockphoto (S.4/5 fotografixx, Portra, DisobeyArt, Nikada, jacoblund, alvarez), (S.15 PeopleImages)

Stand: September 2022





## ACCENTRO GmbH

Kantstraße 44/45  
10625 Berlin  
Tel. +49 (0)30 - 887 181 7586  
Fax +49 (0)30 - 887 181 49  
mail@accentro.de  
www.accentro.de

### Bewertungen & Auszeichnungen von ACCENTRO

