ERSTBEZUG! – 3-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche und großem Balkon

Schulstraße 34 | 13347 Berlin-Wedding | 84 m² | 595.000€



BESCHREIBUNG

Im ruhigen Gartenhaus der Schulstraße 34 befindet sich diese barrierefreie Etagenwohnung mit rund 84 m² Wohnfläche, großzügiger Wohnküche und Balkon über die komplette Wohnungsbreite. Die Wohnung wird ergänzt durch einen eigenen Kellerraum, gemeinsamen Fahrradkeller und Garten zur Mitbenutzung. Geothermie nutzt die konstanten Temperaturen im Erdreich, um das Gebäude im Sommer nachhaltig zu kühlen und im Winter effizient zu beheizen.

Das Besondere an dieser Wohnung ist ihre Offenheit und das resultierende Raumgefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während warme Eichendielen und helle Materialien eine ruhige und wohnliche Atmosphäre schaffen. Herzstück der Wohnung ist der 44qm-grosse Wohn-/Essbereich. Vorbereitungen für Küche und Kücheninsel sind vorhanden. Klare Linien, hochwertige Materialien und die offene Gestaltung fügen sich selbstverständlich in das architektonische Gesamtkonzept ein. Holzfenster sowie ein großzügiges Bad mit bodengleicher Dusche schaffen Komfort.

Ein wesentlicher Bestandteil des Wohnkonzepts ist die nachhaltige kostengünstige Energieversorgung über Geothermie und Solarenergie. Besonders in den Sommermonaten zeigt sich die Qualität dieses Energiekonzepts durch die zusätzliche passive Kühlung im Boden. Außenliegende Raffstores halten einen Großteil der Wärme draußen.

Die Wohnung gehört zu einem kürzlich von einer Baugruppe abgeschlossenen (Bau)Projekt. Die Baugruppe hat das Grundstück gemeinsam gekauft und das Gebäude geplant und entwickelt. Ein Großteil der Baugruppenmitglieder bewohnt das Haus und kümmert sich gemeinschaftlich um den Garten und andere geteilte Infrastruktur. Die Baugemeinschaft hat die Rechtsform einer GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts). Die Veräusserung der Wohnung erfolgt in Form von Gesellschaftsanteilen durch den Beitritt zur GbR. Eine Teilung des Hauses mit dem Ziel des Wohneigentums erfolgt schnellstmöglich.






STICHPUNKTE ZUR WOHNUNG

- Fertigstellung des Hauses Q2/2026
- 84 m² Wohnfläche, barrierefrei
- Aufzug bis in den Keller
- 2. Etage
- Wohnküche mit Vorbereitung für Kücheninstallation (44qm)
- 2 abgeschlossene Zimmer (14qm + 11qm)

- Bad mit bodengleicher Dusche (6qm)
- Ca. 10m breiter Balkon über gesamte Wohnungsbreite (16qm)
- Bodentiefe Fenster
- Geölter Echtholz Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Geothermie und Solarenergie
- Raffstores als Sonnen- und Hitzeschutz
- Kellerraum + gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gemeinschaftsgarten
- Hausgeld ca. 232 €

LAGE

Die Schulstraße liegt im Herzen von Berlin-Wedding. Der Stadtteil entwickelt sich seit Jahren weiter und verbindet eine gewachsene Nachbarschaft mit einer zunehmend vielfältigen Gastronomie- und Kulturszene. Mit dem Volkspark Rehberge, dem Schillerpark und dem nahegelegenen Plötzensee liegen einige der beliebtesten Freizeit- und Erholungsorte des Berliner Nordwestens in komfortabler Reichweite. Das Open-Air-Kino Rehberge, die Uferhallen, das Silent Green Kulturquartier sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Eisdielen prägen das Freizeitangebot des Kiezes.

Auch sportlich hat die Umgebung viel zu bieten: Yoga- und Pilates-Studios, Fitnessangebote, Schwimmbäder und Outdoor-Sportflächen befinden sich in der Nähe. Mit dem Magic Mountain ist zudem eines der bekanntesten Kletterzentren Berlins gut erreichbar.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit anderer Stadtteile: Die U9, deren Zugang sich nahezu vor der Tür befindet, bringt Sie in rund 15 Minuten direkt zum Zoologischen Garten und in die City West. Ebenso schnell erreichen Sie über die U8 den Rosenthaler Platz oder den Alexanderplatz. Die nahegelegene U6 verbindet Wedding in ca. zehn Minuten mit der Friedrichstraße. Auch der Bahnhof Gesundbrunnen, der Berliner Hauptbahnhof und der Flughafen BER sind bequem erreichbar. Für Autofahrer besteht eine schnelle Anbindung an den innerstädtischen Ring und die Stadtautobahn A100.

RECHTLICHES ZUR BAUGRUPPE

Die Baugemeinschaft hat die Rechtsform einer GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts). Für den Kauf der Wohnung ist der Beitritt zur GbR notwendig. Eine Teilung des Hauses mit dem Ziel des Wohneigentums erfolgt dann schnellstmöglich. Wir informieren Sie gerne über die Details und zeigen Ihnen die Wohnung. Melden Sie sich gerne unter hallo@wegschulstr34.de





ERSTBEZUG

Die Wohnung ist bezugsfertig.

ENERGIEAUSWEIS

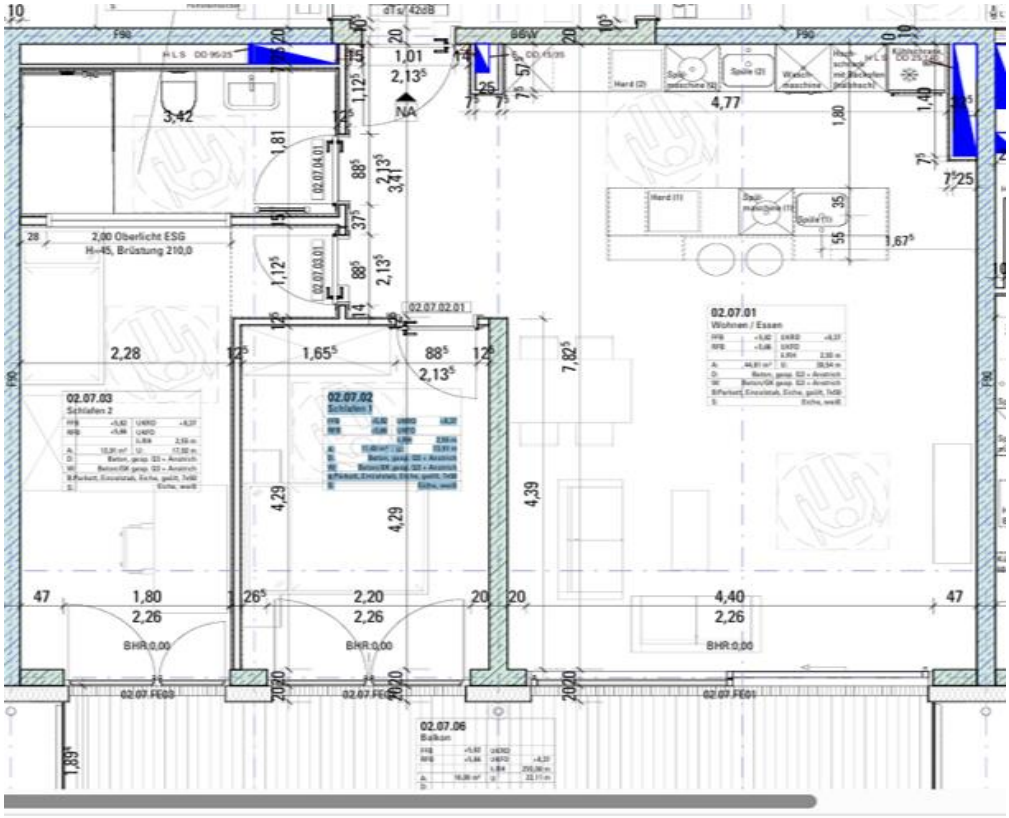
Laut Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch des Hauses 33,8 kWh pro Quadratmeter und Jahr.

INTERESSE GEWECKT?

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu dieser Wohnung zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Kontakt: hallo@wegschulstr34.de

GRUNDRISS


02.07.01
Wohnen / Essen
02.07.02
Schlafen 1
02.07.03
Schlafen 2
02.07.06
Balkon
02.07.02.01
2,00 Oberlicht ESG
H=45, Brüstung 210,0
3,42
4,77
2,28
1,65⁵
2,13⁵
7,82⁵
4,29
4,39
1,80
2,26
2,20
2,26
4,40
2,26
BHR 0,00
02.07.FE03
02.07.FE02
02.07.FE01