

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

DG Maisonette-Townhouse mit Atelier – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



Objekt-Nr. OM-240872

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **999.500 €**

Ansprechpartner:
Ole Lorenzen

10407 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1927 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 5 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 8,00 | Schlafzimmer | 5 |
| Wohnfläche | 158,25 m ² | Badezimmer | 3 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | 4. OG |
| Hausgeld mtl. | 569 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche denkmalgeschützte Dachgeschoss-Maisonette vermittelt das Gefühl eines Townhouses über den Dächern von Prenzlauer Berg. Auf rund 158 m² Wohnfläche über zwei Ebenen entsteht ein helles und vielseitiges Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung wurde von einem Architekten für die eigene Nutzung konzipiert und in zwei Bauphasen entwickelt. Ursprünglich entstand eine optimal geschnittene Familienwohnung mit etwa 104 m² Wohnfläche. Später wurde das Dachgeschoss um zusätzliche Räume erweitert, sodass heute ein flexibles Konzept aus Wohnen und Arbeiten möglich ist.

Ein Teil der Wohnung verfügt über einen separaten Zugang und kann unabhängig genutzt werden – ideal als Atelier, Büro, oder Gäste- bzw. Arbeitsbereich. Gleichzeitig bleibt der private Wohnbereich vollständig getrennt. Diese Kombination ist in dieser Lage äußerst selten.

Die beiden Ebenen sind über eine interne Treppe verbunden mit viel Licht und angenehmen Blickachsen.

Große Dachoberlichter sorgen für ein helles Wohnambiente. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung viel Privatsphäre und eine angenehme Ruhe über den Dächern des Kiezes.

Die Wohnung wurde 2011 und 2019 ausgebaut und zuletzt 2022 umfassend modernisiert. Hochwertige Materialien, Eichenparkett, geschmackvoll erneuerte Bäder sowie eine moderne Einbauküche prägen den sehr gepflegten und nahezu neuwertigen Zustand. Das Dachgeschoss ist gut gedämmt und verfügt über Fernwärme.

Ein sonniger Balkon zum ruhigen Innenhof ergänzt die Wohnqualität. Der gepflegte Innenhof mit abschließbaren Zugängen und kleinem Kinderspielplatz wird von der Hausgemeinschaft gerne genutzt.

+++

This exceptional heritage listed penthouse maisonette feels like a townhouse above the rooftops of Prenzlauer Berg. Offering approximately 158 sqm across two levels, it combines bright living spaces with a highly flexible layout.

Originally designed by an architect for his own use, the apartment was developed in two stages. What began as a perfectly proportioned family apartment was later expanded into a versatile concept that combines living and working under one roof.

Part of the apartment has a separate entrance and can be used independently — ideal as an office, studio, atelier or guest area — while the private living quarters remain fully separated.

The internal staircase connecting both levels with generous natural light throughout the apartment. Large roof lights, oak parquet flooring, tastefully renovated bathrooms and a modern fitted kitchen contribute to the apartment's bright and contemporary character.

The property was architecturally developed in 2011 and 2019 and comprehensively modernised in 2022. The attic conversion is well insulated and connected to district heating.

A sunny balcony facing the quiet inner courtyard completes the living experience in one of Berlin's most sought-after neighbourhoods, close to Volkspark Friedrichshain and the vibrant Böttzowkiez.

Ausstattung

- Eichenparkett
- Neuwertige gehobene Badausstattung
- Glasduschkabinen.
- 2x neuwertige Einbauküche
- Dachoberlichter mit Rollos und Fernbedienungen

- Sehr gute Wärmedämmung
- Fernwärme
- Kein Fahrstuhl möglich

#

- Oak timber floor
- HQ bathroom appliances
- 2 new kitchen
- Remote controlled rooflights with shutters
- well insulated
- low maintenance district heating
- No lift

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Bitte keine Makleranfragen -

Lage

Die Wohnung befindet sich inmitten der Berliner City, unmittelbar am Volkspark Friedrichshain. In einer ruhigen, sicheren Seitenstraße im Szenebezirk Prenzlauer Berg, nur wenige Gehminuten vom angesagten Böttzowkiez lässt es sich bestens leben.

Die Verkehrsanbindungen sind sehr gut (S 41/42-Ringbahn; Tram M5/M6/M8/M10; Bus 200) sind in unmittelbarer Nähe. Sowohl zur Innenstadt (Alexanderplatz), als auch die Szenebezirke Friedrichshain und Kreuzberg sind es nur ein paar Minuten mit der Tram. Mauerpark, Kulturbrauerei, Boutiquen und Restaurants sind alle nur ein Katzensprung entfernt.

Parken ist in der Straße ohne Probleme möglich (keine Parkraumbewirtschaftung).

+++

Ideal for exploring Berlin – A bright, newly renovated, casual-chic apartment with 5 bedrooms, in a well-maintained, listed building. Location

In the heart of Berlin, located in a safe, quiet street in sought-after Prenzlauer Berg, right next to the Volkspark Friedrichshain.

Just a few minutes away from restaurants, shops and cultural activities.

Well connected by public transport (S 41/42-Ringbahn; Tram M5/M6/M8/M10; 200 Bus), easy parking in the street.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Balkon



Innenhof

Exposé - Galerie



Esszimmer Straßenblick



Esszimmer Treppe

Exposé - Galerie



Straße Fensterblick



Badezimmer

Exposé - Galerie



DG Maisonnettetreppe



DG Wohnzimmer a

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer b



DG Dusche 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



DG Einlieger Wohnküche



DG Dusche 2

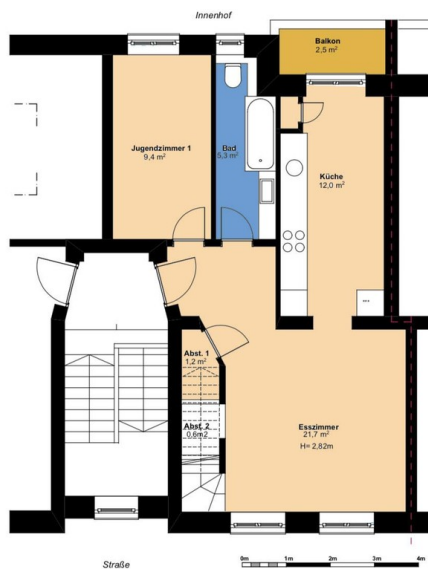


Schlafzimmer 4

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 5



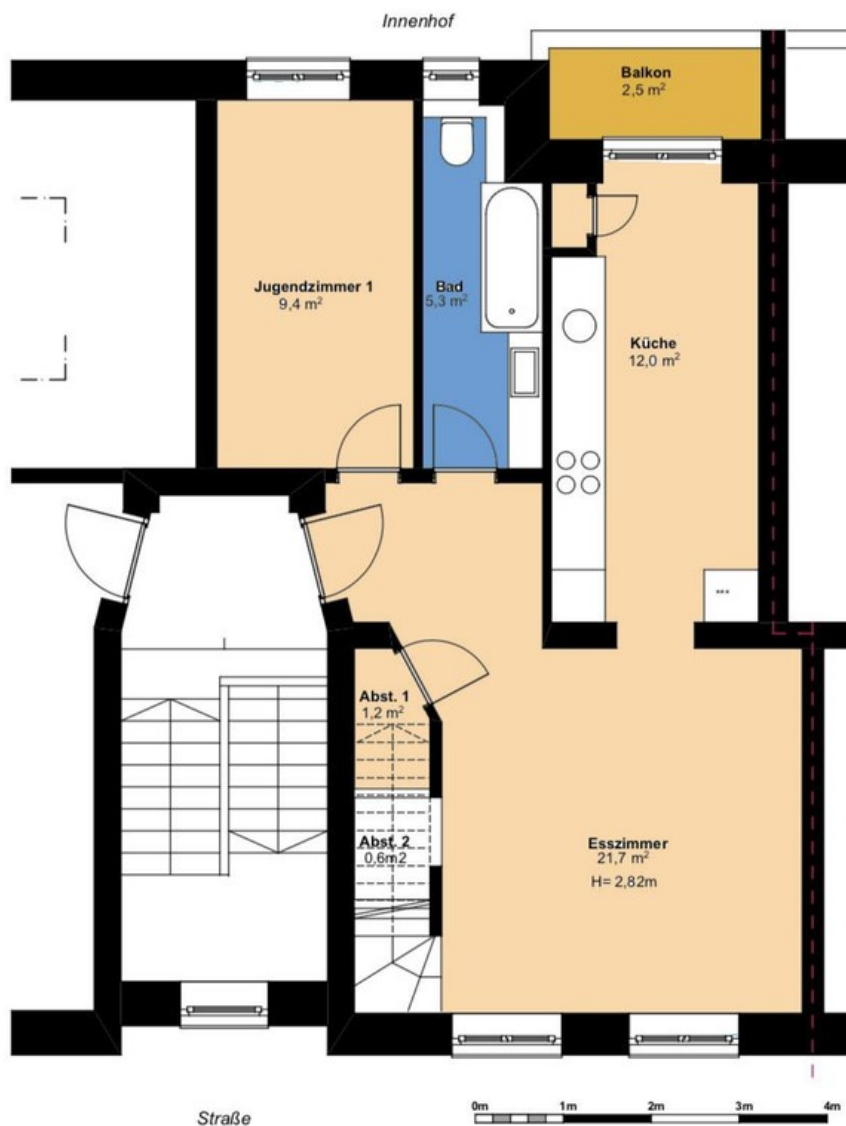
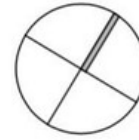
Grundriss 4.OG



| Wohnflächenermittlung gemäß DIN 277 | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|--------------------|----------------|---------------------------|-----|---------------------|---------------------------|
| NF: | Wohnzimmer | 25.6m ² | Zimmer 6 | 10.0m ² | NF: | 4 og | 60.2m ² |
| | Esszimmer | 21.7m ² | Bad 1 | 5.3m ² | | Dg li | 52.7m ² |
| | Küche | 12.0m ² | Bad 2 | 3.5m ² | | DG re | 54.1m ² |
| | Zimmer 1 | 8.4m ² | Bad 3 | 3.1m ² | | | |
| | Zimmer 2 | 11.1m ² | Abst. 1 | 1.2m ² | | | |
| | Zimmer 3 | 13.9m ² | Abst. 2 | 0.6m ² | | | |
| | Zimmer 4 | 28.6m ² | | | | | |
| | Zimmer 5 | 10.4m ² | Gesamt: | 157.0m² | | Gesamt (NF): | 157.0m² |
| | | | | | | + Balkon (NF-c) | 2.5m ² |

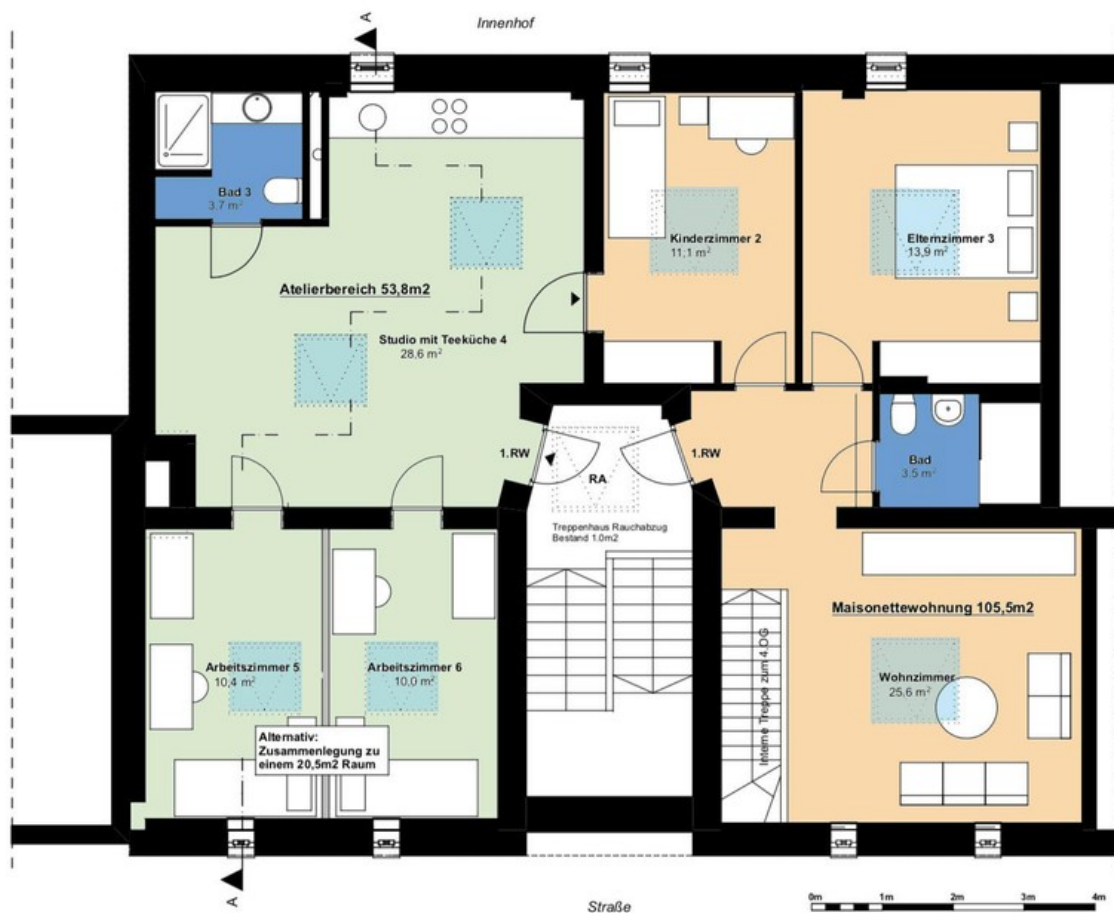
Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 4.OG

Exposé - Grundrisse



| Wohnflächenermittlung gemäß DIN 277 | | | |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| NF: | | | |
| Wohnzimmer | 25,6m ² | Zimmer 6 | 10,0m ² |
| Esszimmer | 21,7m ² | Bad 1 | 5,3m ² |
| Küche | 12,0m ² | Bad 2 | 3,5m ² |
| Zimmer 1 | 9,4m ² | Bad 3 | 3,7m ² |
| Zimmer 2 | 11,1m ² | Abst. 1 | 1,2m ² |
| Zimmer 3 | 13,9m ² | Abst. 2 | 0,6m ² |
| Zimmer 4 | 28,6m ² | | |
| Zimmer 5 | 10,4m ² | Gesamt: | 157,0m² |
| NF: | | | |
| 4.og | 50,2m ² | | |
| Dg II | 52,7m ² | | |
| DG re (Atelier) | 54,1m ² | | |
| Gesamt (NF): | | 157,0m² | |
| + Balkon (NfC) | | 2,5m ² | |

Grundriss DG