

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Open House 10.1. 11:00 Bezugsfreie Altbauwohnung mit großer Dachterrasse am Nordrand Prenzl Berg**



Objekt-Nr. OM-418490

### Wohnung

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Tillack

Prenzlauer Promenade 1  
13086 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1908	Hausgeld mtl.	514 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	158,94 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	189,71 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Open House am Samstag, den 10. Januar um 11 Uhr. Treffpunkt Eingang direkt neben Nemo. Bitte ins 1. OG hoch gehen, falls Besichtigung (wird von Herrn Lindner von der Hausverwaltung durchgeführt) bereits gestartet.

Diese schöne und großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich am Nordrand Prenzlauer Berg in Weißensee.

Sie betreten die Wohnung über einen Flur mit offener Küche. Hiervon gehen 2 große Zimmer, das Gäste-WC und das Wohnzimmer ab. Durch dieses gelangen Sie über einen kleinen Flur in das großzügige und geschmackvolle Vollbad und das Elternschlafzimmer. Die Wohnung verfügt über gespachtelte Wände, Stuck, Parkettfußböden, eine großzügiges Vollbad und Gäste-WC. Das Highlight dieser Wohnung ist die 53 qm große Dachterrasse im Hof, welche über das Wohnzimmer, das Badezimmer und das Elternschlafzimmer erreichbar ist.

Das Gemeinschaftseigentum wurde durch Einbau einer modernen Zentralheizung (neuer Heizkessel in 2023), Erneuerung der Fassaden (2010 und 2014), Neueindeckung des Dachs (2014, teilweise 2022) und Austausch der Strangleitungen für Strom und Wasser und Abwasser und Einbau neuer Fenster kontinuierlich saniert und präsentiert sich gepflegt.

## Ausstattung

+ Sofort bezugsfertig

+ Sehr große und sonnige Dachterrasse im Hof plus kleiner Balkon zur Straße

+ Großzügiges Vollbad mit Dusche und Badewanne

+ Schönes Gäste-WC mit Dusche

+ Parkettfußboden

+ Gespachtelte Wände und Stuck

+ Einbauküche

+ Zentralheizung

+ Umfassende Sanierung des Hauses seit den 1990ern

+ Kontinuierliche Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums

+ Neue Heizkessel (2023)

+ Schöner Innenhof

+ Ausgezeichnete Infrastruktur

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer

Telefonnr. 0176-9654-9004. Bitte keine Anrufe am Wochenende und nach 18 Uhr.

## Lage

Das gepflegte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich direkt am Nordrand Prenzlauer Berg an der Spitze Weißensee am Caligariplatz (die ehemalige Bezirksgrenze verläuft direkt am

Gebäude). Die Gegend (insbesondere auch der Caligariplatz) soll in den nächsten Jahren durch ein geplantes Sanierungsgebiet weiter aufgewertet und verschönert werden.

In Sichtweite befinden sich zahlreiche kulturelle Angebote wie die Brotfabrik, das ehemalige Stummfilmkino Delphi (hier entstanden viele Aufnahmen für Babylon Berlin) und etwas weiter entfernt die Freilichtbühne Weißensee sowie das Planetarium am S-Bahnhof Prenzlauer Allee. Gleichzeitig laden der Park am Weißensee und der Jüdische Friedhof zum Schwimmen und zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Eine Vielzahl von Einkaufsangeboten (z.B. ein Feinkostgeschäft im Haus, ein weiteres genauso wie ein Biomarkt auf der anderen Straßenseite und wenige hundert Meter entfernt Aldi, Rewe und DM), ein kleiner Wochenmarkt in 50 m Entfernung, Cafés, Restaurants, Schulen, Kitas und Galerien sowie eine gute Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel zeichnen die Umgebung aus. Die in unmittelbarer Nähe abfahrende Straßenbahn bringt einen nicht nur schnell zur S-Bahn Prenzlauer Allee (2 Straßenbahnhaltestellen entfernt), sondern auch flott an den nur 4 km entfernten Verkehrsknoten Alexanderplatz.

Tram (12, 50, M13, M2) quasi auf der anderen Straßenseite und Bushaltestelle direkt vor der Tür. In 12 Minuten am Alexanderplatz. Mit dem Auto in 10 Minuten auf der Autobahn Richtung Norden/Berliner Ring.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vollbad 1

# Exposé - Galerie



Vollbad 2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche



Esszimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Balkon

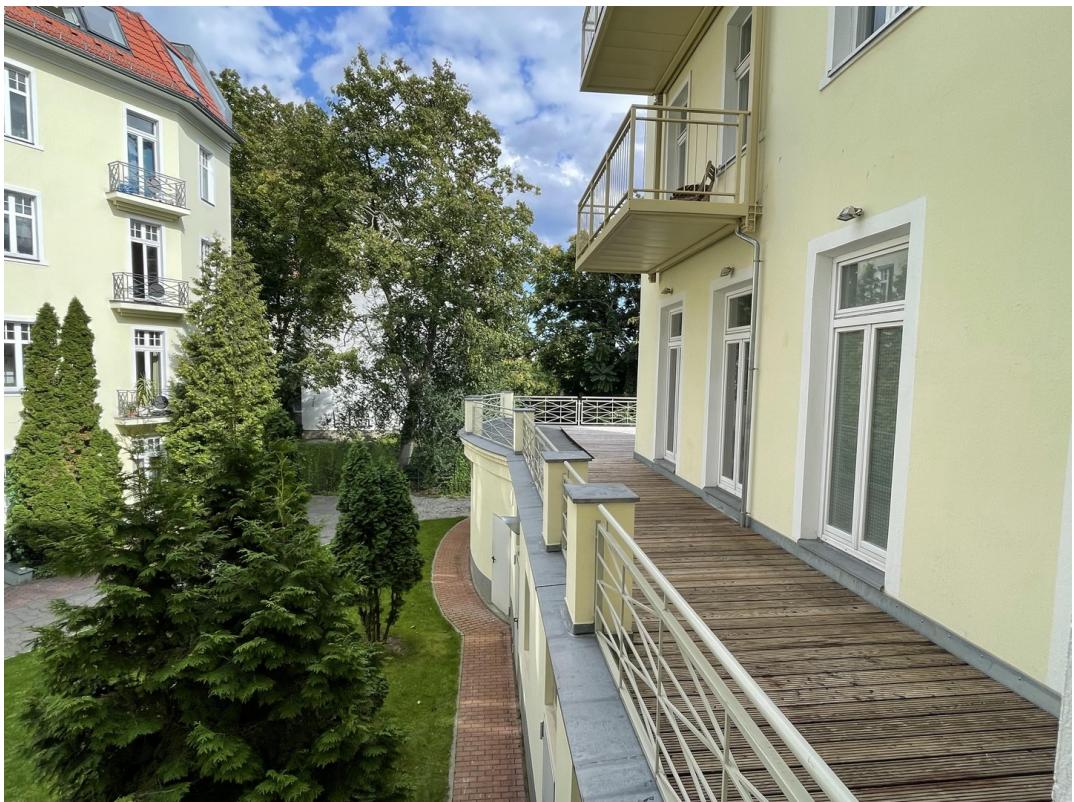


Küche

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Hausflur



Brotfabrik in Sichtweite

# Exposé - Galerie



Haus mit kleinem Wochenmarkt

# Exposé - Grundrisse

