

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### sanierte und bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung in Toplage



Objekt-Nr. OM-420846

### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Christinenstraße 33  
10119 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1862	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	45,47 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Vorderhaus Christinenstraße 33 wurde im Jahr 1862 erbaut, der Seitenflügel entstand um 1885. Das fünfgeschossige Gebäude reiht sich architektonisch in die gründerzeitliche Bebauung rund um den Teutoburger Platz ein. Seine historische Fassade, die nahezu vollständig erhalten ist, strahlt eine elegante Leichtigkeit aus. Eine Gegensprechanlage mit Videoporter gibt ein gutes Gefühl der Sicherheit.

Das Gebäudeensemble beinhaltet insgesamt 18 Wohnungen. Das Ensemble wurde von 2009 bis 2010 vollständig entkernt und liebevoll und denkmalgerecht saniert.

Die Wohnung liegt sehr ruhig im Seitenflügel und verfügt über einen Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Bei der sehr gut gelungenen Sanierung ist eine pfiffige 2-Zimmer-Wohnung entstanden:

Aus dem Wohnbereich kommt man über eine 3-stufige Treppe in das Schlafzimmer. Durch die so geschaffene Split-Level Lösung wirkt die Wohnung deutlich größer als die ausgemessenen 45 qm. Zudem kommt über die vier nach Südwesten ausgerichteten Fenster sehr viel Licht in die Wohnung. Die Kombination aus viel Licht und Split-Level lässt eine sehr angenehme Wohnatmosphäre entstehen.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in 2010 hochwertig saniert.

Die Einbauküche ist aus dem Jahr 2010 wurde eher selten benutzt.

Vor kurzem wurde die Wohnung neu gestrichen. Ebenso wurde das Bad vor kurzem technisch überarbeitet und optisch auf ein sehr ansprechendes Niveau gebracht.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Lage kann man getrost als sehr gut bezeichnen. Ruhig und sehr zentral. Sowohl die Mitte-Hotspots "Torstraße" und "Weinbergsweg/Weinbergspark" wie auch der Pfefferberg, der Teutoburger- oder der Kollwitzplatz im Prenzlauer Berg sind fußläufig schnell zu erreichen.

Die Bewohner der Christinenstraße 33 wissen den „Komfort der kurzen Wege“ zu schätzen.

Darüberhinaus verbinden die U-Bahn Linien U2 und U6, der S-Bahn-Ring, sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien den Kiez mit der ganzen Stadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Wohnzimmer Bild 3

# Exposé - Galerie



Blick durch die Wohnung



Innenhof Bild 1

# Exposé - Galerie



Innentreppe Bild 1



Innentreppe Bild 2

# Exposé - Galerie



Innentreppe Bild 3



Badezimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 1



Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Innenhof mit Brunnen

# Exposé - Galerie



Kastanienbaum im Innenhof



Fassade Seitenflügel

# Exposé - Galerie



Fassade Vorderhaus Bild 1



Fassade Vorderhuas Bild 2



Christinenstraße