

Exposé

Maisonette in Berlin

Townhouse-Maisonette mit Terrasse & Balkon im Winskiez – 116 m², ruhiger Innenhof



Objekt-Nr. OM-434667

Maisonette

Verkauf: **995.000 €**

10405 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900
Etagen	2
Zimmer	3,50
Wohnfläche	116,00 m ²
Nutzfläche	25,00 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	380 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmetermin	01.09.2026
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung verbindet das Wohngefühl eines Townhouses mit der Ruhe eines grünen Innenhofs im Herzen des Prenzlauer Bergs.

Die Wohnung wird über einen separaten Eingang im ersten Hinterhof betreten und erstreckt sich über zwei Ebenen mit insgesamt ca. 116 m² Wohnfläche. Die Lage zwischen erstem und zweitem Hof sorgt für eine bemerkenswert ruhige Wohnatmosphäre – eine seltene Kombination aus urbaner Lage und privater Rückzugsmöglichkeit.

Der großzügige Eingangsbereich beeindruckt durch seine Raumhöhe über beide Geschosse hinweg und bietet mit maßgefertigten Einbauschränken viel Stauraum für Garderobe und Schuhe.

Im unteren Geschoss öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Balkontüren zur privaten Terrasse. Die gezielte Begrünung schafft eine geschützte Atmosphäre und erweitert den Wohnraum nach außen. Die offene Küche mit maßgefertigten KOSKISEN-Fronten ist Teil des Objekts und kann übernommen werden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume.

Das Schlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide mit integrierten Einbauschränken und Zugang zu einem ruhigen Balkon zum Innenhof. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das hochwertig renovierte Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne und separater Dusche sowie Details aus Carrara-Marmor und Armaturen von Fantini.

Eine separate Waschkammer mit Platz für Waschmaschine und Trockner ergänzt den praktischen Grundriss.

Das Gebäudeensemble aus der Gründerzeit überzeugt durch eine Backsteinfassade und großzügige begrünte Innenhöfe. Historische Details wie originale Schriftzüge, Leuchten und aufgearbeitete Klinker verleihen der Anlage ihren besonderen Charakter.

Die Wohnung liegt geschützt zwischen zwei Innenhöfen und profitiert dadurch von außergewöhnlicher Ruhe mitten im urbanen Umfeld.

Ausstattung

- ca. 116 m² Wohnfläche
- Maisonette über zwei Ebenen
- eigener Eingang (Townhouse-Charakter)
- 3 Zimmer
- Terrasse zum ruhigen Innenhof
- Balkon im Obergeschoss
- offene Wohnküche
- maßgefertigte Einbauschränke
- Massivholzparkett
- Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- separate Waschkammer

- großer Kellerraum ca. 25 m² (auch als Werkstatt nutzbar)

- Fahrradabstellmöglichkeiten im Hof

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder Eigennutzer, die ruhiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

Besichtigungen erfolgen nach Terminvereinbarung.

Anfragen bitten wir per E-Mail zu stellen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Winskiez im Prenzlauer Berg, einem der beliebtesten Wohnquartiere Berlins.

Die Umgebung ist geprägt von Gründerzeitarchitektur, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants. Der Kollwitzplatz mit Wochenmarkt ist nur wenige Minuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (u. a. EDEKA und dm) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut:

Tramlinien M2, M4 und M10 sowie U2 und Ringbahn sind fußläufig erreichbar. Der Alexanderplatz ist in wenigen Minuten angebunden.

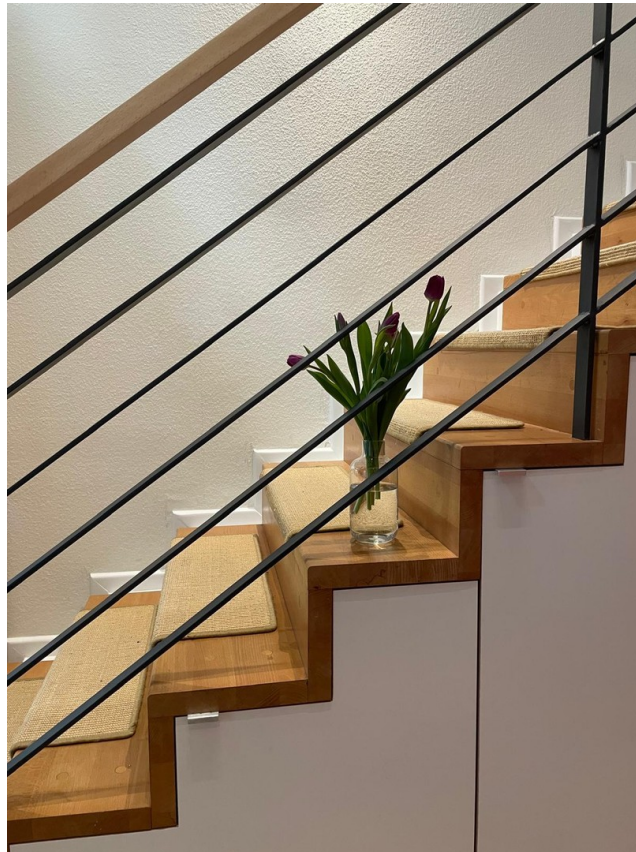
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

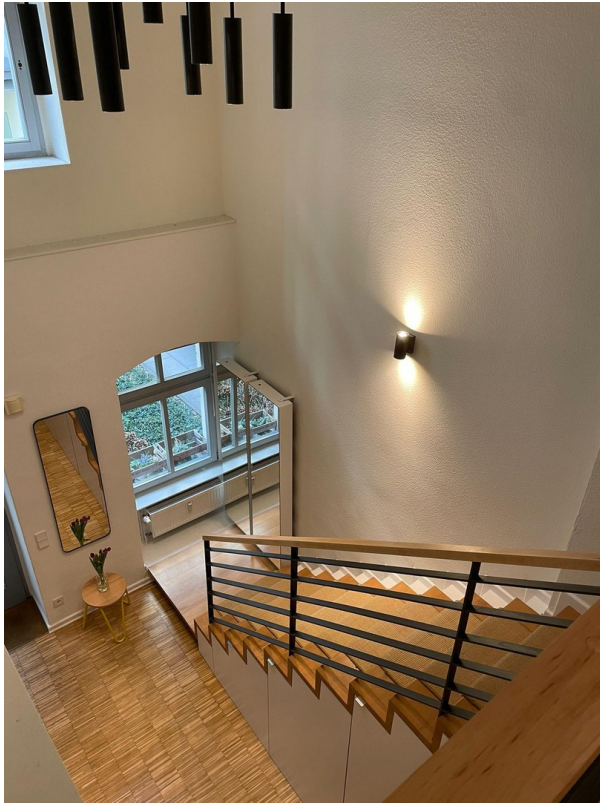
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ausschnitt Treppendetail

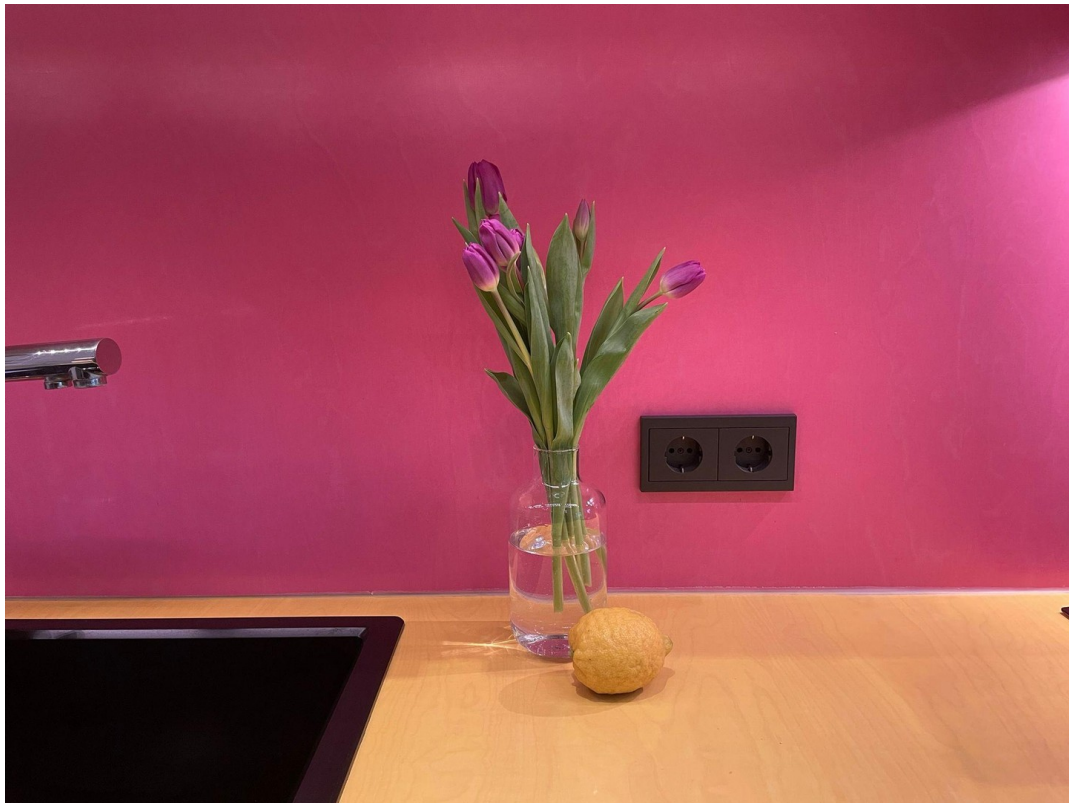
Exposé - Galerie



Ausschnitt Eingangsbereich



Ausschnitt Straße

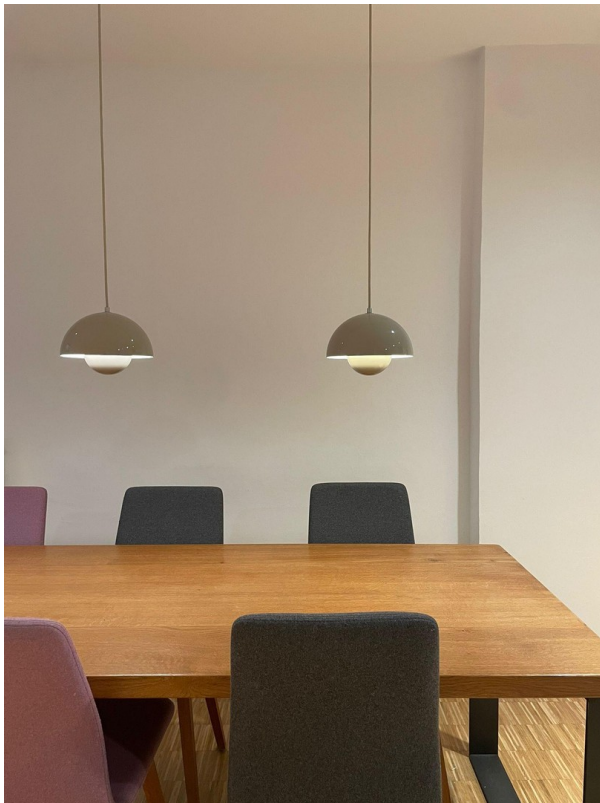


Ausschnitt Küche

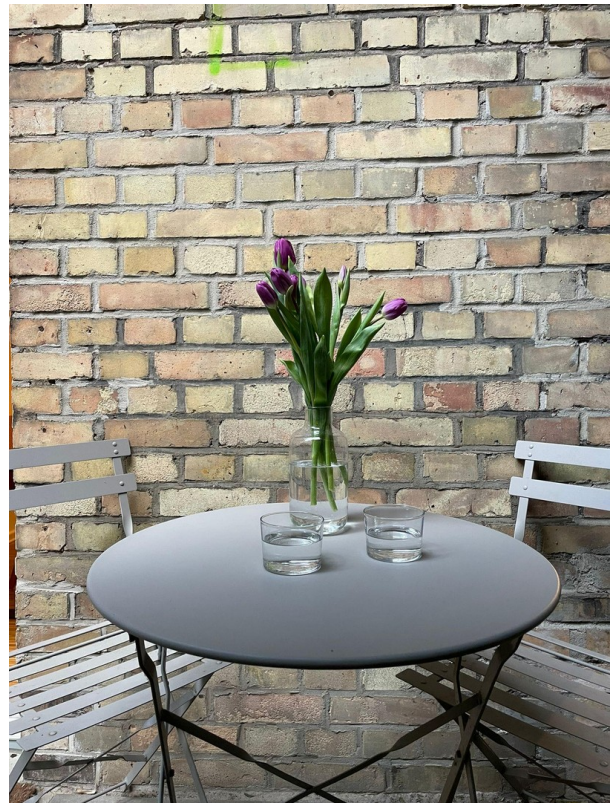
Exposé - Galerie



Ausschnitt Wohnzimmer



Ausschnitt Essbereich



Ausschnitt Terrasse

Exposé - Galerie



Ausschnitt Kinderzimmer



Ausschnitt Kind Einbauschränk

Exposé - Galerie



Ausschnitt Badezimmer Waschbec



Ausschnitt Ankleide

Exposé - Galerie

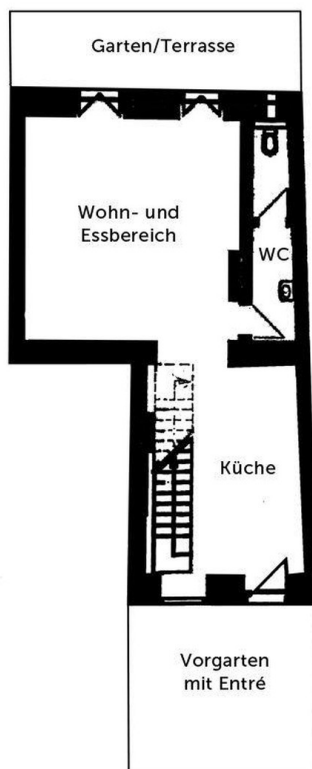


Ausschnitt Balkon

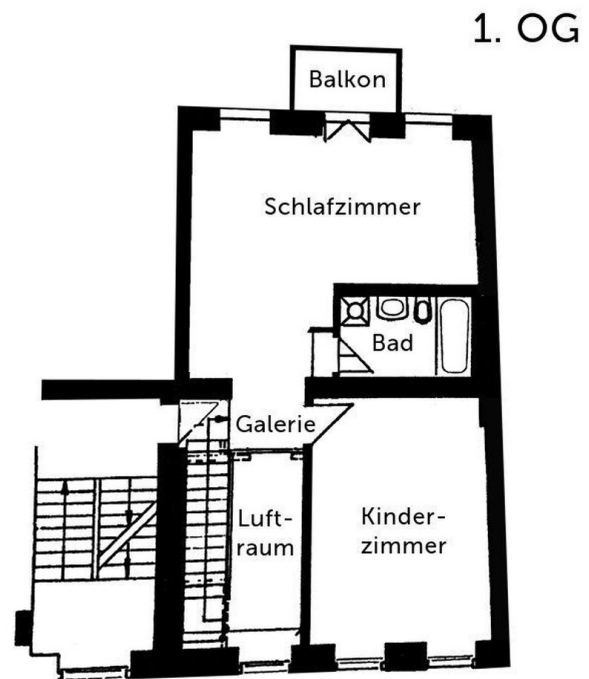


Ausschnitt Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



EG



1. OG

Grundriss vor Umbau