

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Helle Dachgeschoßwohnung im Erstbezug direkt am Nordrand Prenzlauerberg



Objekt-Nr. OM-450314

#### Wohnung

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr A. Tillack

Gustav-Adolf-Str. 1  
13086 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	163,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	456 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige helle überwiegend zum Süden ausgerichtete Dachgeschoßwohnung wird geprägt durch weite unverbaute Ausblicke über den Erich-Weinert-Park bis zum Fernsehturm und über den Caligariplatz und verfügt über insgesamt drei Dachterrassen. In den hellen, hohen Räumen ist ein schöner Dielenboden verlegt. Neben dem großzügigen modernen Vollbad gibt es im Gäste-/Kindertrakt ein eigenes Duschbad.

Sie betreten diese Wohnung über ein herrschaftliches Entree mit Einbauschränken. Über den Flur gelangen Sie in ein großzügiges Arbeits-/Kinderzimmer mit einer schönen Dachterrasse mit Blick über den Caligariplatz, den Gäste-/Kindertrakt mit einer Dachterrasse und einem Duschbad und in das helle und großzügige Wohnzimmer. Daran schließt sich die Küche mit Platz für einen großen Tisch und einer Dachterrasse und das großzügige Vollbad und das herrschaftliche Schlafzimmer mit Platz für eine Arbeitsecke und wunderbaren Ausblick über den Erich-Weinert-Park bis zum Fernsehturm an. Die Wohnung wurde erstmals 1998/2000 ausgebaut, 2006 erfolgte der Einbau neuer Bäder, 2021/24 der Umbau der hofseitigen Front inklusive des Einbaus von großen Velux-Fenstern und die umfassende Renovierung (u.a. neue Badezimmerelemente, Verlegung von Dielenfußböden in allen Zimmern, Malerarbeiten etc.).

Das Gemeinschaftseigentum wurde durch Einbau einer modernen Zentralheizung, Einbau moderner (Holz-) Isolierglasfenster, Erneuerung der Fassaden, Neueindeckung des Dachs und Austausch der Strangleitungen für Strom und Wasser und Abwasser etc. saniert und präsentiert sich gepflegt. Der schöne Innenhof ist Gemeinschaftseigentum.

## Ausstattung

- + Sehr hell durch Ausrichtung fast aller Räume Richtung Süden
- + Drei Dachterrassen
- + Schöne Bäder
- + Dielenfußböden in allen Zimmern
- + Gespachtelte Wände
- + Weite unverbaute Ausblicke
- + Kein Aufzug (4. OG)
- + Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- + Schöner Gemeinschaftsgarten
- + Kellerraum
- + Umfassende Sanierung des Hauses seit den 1990ern
- + Kontinuierliche Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums
- + Ausgezeichnete Infrastruktur

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

## Sonstiges

Telefonnr. 0176-9654-9004. Bitte keine Anrufe am Wochenende und nach 19 Uhr.

Keine Makleranfragen. Diese werden sofort gelöscht, evtl. Anrufer blockiert

## 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).

In Sichtweite befinden sich zahlreiche kulturelle Angebote wie die Brotfabrik, das ehemalige Stummfilmkino Delphi (hier entstanden viele Aufnahmen für Babylon Berlin), der Erich-Weinert-Park mit einem großen Spielplatz 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.

Die größere der drei Dachterrassen ist zum Caligariplatz ausgerichtet. Dieser soll in den nächsten Jahren vergrößert und begrünt werden, die Gustav-Adolf-Str. verkehrsberuhigt werden. Die anderen beiden kleineren Dachterrassen verfügen über eine Südausrichtung mit einem weitem Blick über den Prenzlauer Berg bis hin zum Fernsehturm.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Blick auf den Caligariplatz



Arbeits-/Kinderzimmer



Gäste-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gästebadezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Master Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Innenhof

# Exposé - Galerie



Brotfabrik



Innenhof

# Exposé - Galerie



Haus mit kleinem Wochenmarkt



Ausblick

