

Exposé

Wohnung in Berlin

Lichtdurchflutetes Altbau-Juwel in der Kastanienallee



Objekt-Nr. OM-459315

Wohnung

Verkauf: **985.000 €**

10435 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	146,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	511 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Refugium, das Geschichte atmet, im Heute lebt und Raum für Visionen bietet. Inmitten der pulsierenden Energie des Prenzlauer Bergs, direkt an der legendären Kastanienallee, erwartet Sie im 4. Obergeschoss eine klassische Berliner Altbauwohnung, die mit ihren ca. 146 m² Großzügigkeit und Licht besticht.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich hinter der breiten Zugangstür ein einladender Eingangsbereich, von dem alle Räume sowie das erste Bad direkt für Sie zugänglich sind. Die klare Struktur und Großzügigkeit der Wohnung vermitteln sofort ein Gefühl von Ruhe und Weite.

Linksseitig erschließen sich drei Zimmer, die alle zur Straße ausgerichtet sind und das angenehme Morgenlicht einfangen.

Rechtsseitig öffnet sich das großzügige Berliner Zimmer mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Die hohen Decken, in allen Zimmern mit Stuckelementen verziert, sowie die Lage im 4. Obergeschoss verleihen der Wohnung eine besondere Leichtigkeit und ein eindrucksvolles Raumgefühl.

Ausstattung

RUNDGANG:

Das Erkerzimmer (#2) bietet eines der schönsten freien Panoramen auf die Kastanienallee und ist mit einem Kaminofen ausgestattet.

Über das Balkonzimmer (#3), ebenfalls mit Ofen, ist die Loggia. Die Renovierung folgte einem klaren Credo: Erhalten statt ersetzen, aufwerten statt überdecken. Ziel war immer ihren ursprünglicher Charakter zu erhalten.

Alle Wohnbereiche und die Küche sind mit Fischgrätparkett oder Dielen ausgestattet. Die Böden und Zimmertüren wurden geschliffen und geölt. Dadurch sind sie pflegeleicht und dauerhaft belastbar.

Der Großteil der innenliegenden Fensterrahmen wurden farblos

lackiert, sodass, gepaart mit den Böden und Türen, die ursprüngliche Holzstruktur in ihrer ganzen Wärme vollständig sichtbar bleibt.

Die Stuckdecken in den Zimmern und im Berliner Zimmer wurden bewahrt und vermitteln eine Authentizität, die neu nicht herstellbar ist.

(Südost-Ausrichtung) zugänglich. Sie bietet Platz für gemütliche Sommernachmittage und laue Abende und lädt zur Betrachtung des Kiezes ein.

Direkt vom Eingangsbereich oder aus dem Balkonzimmer, durch die elegante Doppelflügeltür, gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung: das klassische Berliner Zimmer. Mit Kamin und Blick in den ruhigen Innenhof ist dies der ideale Rückzugsort, nicht nur für winterliche Abende.

Der Clou für Individualisten: Dank der Nähe zu allen Ver- und Entsorgungsleitungen lässt sich hier bei Bedarf eine moderne Wohnküche realisieren.

Ein kleiner Flur führt weiter zum zweiten Badezimmer (Wannenbad mit Doppelwaschbecken) und dem ehemaligen Küchenbereich. Beide Bereiche sind zum Hof ausgerichtet und garantieren Diskretion und Ruhe.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wichtiger Hinweis: Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Von Makleranfragen bitten wir ausdrücklich abzusehen. Diese werden nicht beantwortet und sind nicht erwünscht.

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Berlins:

- Nur ca. 100 m zum U-Bahnhof Eberswalder Straße (U2)
- Straßenbahnlinien M1, M10, 12 direkt vor der Tür

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in

unmittelbarer Umgebung

- Schulen, Kindergärten und Ärzte fußläufig erreichbar

Hier verbindet sich urbanes Leben mit gewachsenen

Kiezstrukturen und hoher Lebensqualität.

Darüber hinaus locken Mauerpark (fußläufig), mit dem sich anschließenden Rundweg des ehemaligen Mauerstreifens, und Stadtpark Friedrichshain (wenige Tram-Stationen) mit weitläufigem Grün.

Das breite Kulturangebot (Kulturbrauerei, Galerien, Bühnen) ist zu

Fuß in Minuten erreichbar.

Wer Berlin leben will, muss hier kaum weiter als die eigene Straße

verlassen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	168,30 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Eingangsbereich 1/2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2/2



Duschbad

Exposé - Galerie



Zimmer 1 1/2



Zimmer 1 2/2

Exposé - Galerie



Erkerzimmer 1/3



Erkerzimmer 2/3

Exposé - Galerie



Erkerzimmer 3/3



Balkonzimmer 1/3

Exposé - Galerie



Balkonzimmer 2/3



Balkon

Exposé - Galerie



Balkonzimmer 3/3



Berliner Zimmer 1/4

Exposé - Galerie

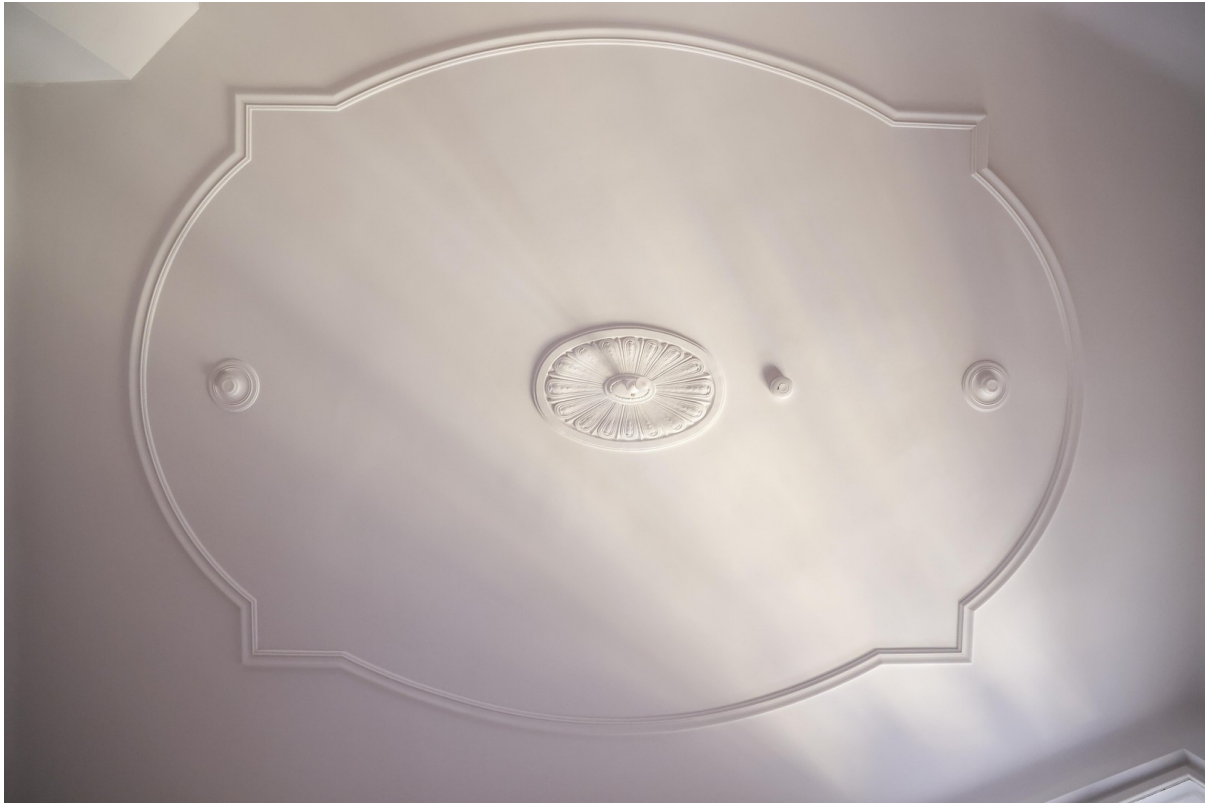


Berliner Zimmer 2/4



Berliner Zimmer 3/4

Exposé - Galerie



Berliner Zimmer 4/4



Wannenbad 1/3

Exposé - Galerie



Wannenbad 2/3



Wannenbad 3/3

Exposé - Galerie



kleiner Flur



Küche 1/2

Exposé - Galerie



Küche 2/2



Vorderseite Haus

Exposé - Galerie



Innenhof

Exposé - Grundrisse

ODEPLA.

ein Service der Planprof24 GmbH

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

PROJEKTNUMMER L3IV4ZU
DATUM 20.03.2026

Objektanschrift:

Kastanienallee 2

Straße / Hausnummer

10435 Berlin

PLZ / Ort

Auftraggeber:

Chris Becker

Firma / Vorname / Name

An der Wieslücke 4, 55120 Mainz

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

Lage im Gebäude	Bezeichnung des Raumes	Länge (m)	Breite (m)	Quadratmeter (m ²)	Anrechnung (%)	Wohnfläche (m ²)
4.Obergeschoss						
	Flur	3,96	1,26	4,99	100	11,61
		3,435	1,397	4,80	100	
		1,429	0,748	1,07	100	
	0,50*	2,006	0,748	0,75	100	
	Zimmer 1	4,124	5,96	24,58	100	24,58
	Zimmer 2	4,22	2,45	10,34	100	23,57
	-	0,26	1,42	-0,37	100	
		3,96	2,055	8,14	100	
		3,96	1,40	5,54	100	
	-	0,072	1,10	-0,08	100	
	Zimmer 3	4,215	5,97	25,16	100	25,00
	-	0,525	0,115	-0,06	100	
	-	0,150	0,68	-0,10	100	
	Salon	4,60	5,25	24,15	100	33,30
	-	0,15	0,68	-0,10	100	
		0,255	0,697	0,18	100	
	0,50*	1,87	0,697	0,65	100	
		2,125	3,65	7,75	100	
	0,50*	2,125	0,629	0,67	100	
	Bad 1	1,50	3,60	5,40	100	5,22
	-	0,30	0,60	-0,18	100	
	Bad 2	3,275	2,02	6,62	100	6,62
	Küche	4,60	2,602	11,97	100	14,71
		1,21	2,263	2,74	100	
	Loggia (50%)	3,69	0,889	3,28	50	2,07
		3,197	0,246	0,79	50	
	0,50*	0,246	0,246	0,03	50	
	0,50*	0,246	0,246	0,03	50	

Wohnfläche 4.Obergeschoss nach WoFIV

146,68 m²

Exposé - Grundrisse

