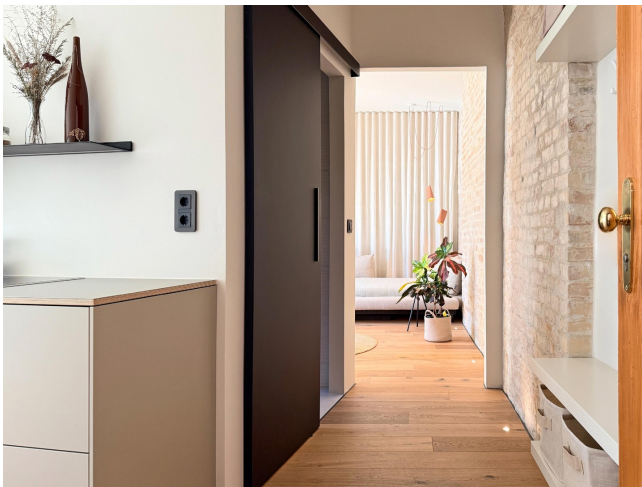


Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfrei: Stilvolles, ruhig gelegenes Mikro-Loft im Winsviertel (Prenzlauer Berg)



Objekt-Nr. OM-463828

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

10405 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,42 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	188 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2023/2024 sanierte Altbau-Apartment im Winsviertel zeigt, wie großzügig urbanes Wohnen auf kompakter Fläche sein kann. Von einer Interior Designerin entworfen, wurde die 42,42 m² große Wohnung im 4. OG des ruhigen Seitenflügels zu einem wohnlichen Mikro-Loft umgestaltet.

Das gestalterische Konzept setzt auf das Zusammenspiel von Licht, Materialien und reduzierten Farben. Durch die Westausrichtung und drei Meter hohen Decken wirkt der offene Wohn-, Koch- und Eingangsbereich luftig und hell. Die feine Textur freigelegter Original-Backsteinwände harmonisiert elegant mit den glatt gespachtelten Wänden im matten Farbton Leinenbeige. Eine Ambiente-Beleuchtung inszeniert das historische Mauerwerk am Abend. Das handgekalkte Eichenparkett zieht sich schwellenlos durch die gesamte Wohnung.

Entstanden ist ein unaufdringliches, ästhetisch perfekt ausbalanciertes Zuhause, das sofort bezugsfertig ist.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Das monatliche Hausgeld beträgt 187,83 EUR, darin enthalten ist der nicht umlagefähige Anteil von 69,61 EUR. Die Erhaltungsrücklage beträgt ca. 94.620 EUR (Stand 31.12.2024).

Die zentrale Gasheizung wurde erst kürzlich vollständig erneuert und befindet sich auf dem neuesten Stand der Technik.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine konsequente, hochwertige Designlinie mit mattschwarzen Elementen und ausgewählter Premium-Markenausstattung:

WOHNEN + SCHLAFEN: Hochwertiges Parador-Echtholzparkett mit Sika AcouBond Trittschallschutz-System und nahtlosen, schwarzen Designfugen zur Wand - keine störenden Sockelleisten. Ein großzügiger, passgenauer Stauraumbereich mit Leinenvorhang schafft die Anmutung einer begehbaren Ankleide auf voller Raumbreite.

KOCHEN + ESSEN: Maßgeschneiderte, grifflose Einbauküche mit Linoleum-Arbeitsplatte, Ton-in-Ton-Fronten, integrierter Sitzbank und einem beleuchteten Strackk-Design-Wandboard. Ausgestattet mit Bosch- und Siemens-Einbaugeräten der neuesten Generation sowie Silgranit-Spüle und hochwertiger Armatur.

BAD: Elegante Grauthoff-Schiebetür. Sanitärobjekte und Armaturen namhafter Hersteller wie Villeroy & Boch, Keuco, Hansgrohe und Tece. Regendusche mit EcoSmart-Wassersparmodus und bodenbündiger RainDrain-Duschrinne. Eine raumhohe Einbaunische beherbergt den modernen Bosch Waschtrockner.

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG: Neue Gealan-Kubus-Fenster mit Isolierglas und edlen schwarzen Rahmen. Hocheffiziente Viessmann-Planheizkörper, gesteuert über smarte Tado-Heizkörper-Thermostate. Abgehängte und zusätzlich gedämmte Zimmerdecken sorgen für minimale Heizkosten.

TECHNIK: Komplett neu verlegte Elektrik mit edlen Schaltern der Serie Gira E3 Soft-Touch. Warmwasser über einen energiesparenden Vaillant-Durchlauferhitzer mit Funk-Fernbedienung. Schnurlose Ritto-Gegensprechanlage. SmartBlinds Plisseé und Rollläden mit Bluetooth-Motor.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gern auf Anfrage zu.

We will be happy to send you a detailed exposé upon request.

HINWEIS FÜR MAKLER

Der Verkauf erfolgt ausschließlich privat. Kontaktaufnahmen durch Immobilienmakler sind absolut unerwünscht und werden nicht beantwortet. Unaufgeforderte Makleranfragen stellen einen Verstoß gegen § 7 UWG dar.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten und lebendigsten Wohnlagen Berlins – dem Winsviertel in Prenzlauer Berg. Gelegen zwischen dem Bötzowviertel und dem Kollwitzkiez, zeichnet sich das Quartier durch eine der höchsten Wohn- und Lebensqualitäten in ganz Berlin aus.

In direkter Umgebung finden Sie eine große Auswahl an Cafés, Bars, Restaurants, inhabergeführten Fachgeschäften und Fitnessstudios. Auch die medizinische Versorgung durch Arztpraxen und Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind hervorragend. Zur Naherholung sind zahlreiche Plätze, Grün- und Parkanlagen (z. B. Volkspark Friedrichshain) fußläufig erreichbar.

Anbindung an den ÖPNV:

- Tramlinien M2 und M10 in unmittelbarer Nähe (schnelle Erreichbarkeit des Alexanderplatzes)
- S-Bahnstationen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße mit Anschluss an die Ringbahn (S41, S42) sowie die Linien S8 und S85 sind in Gehweite.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnen + Schlafen

Exposé - Galerie



Kochen + Essen



Bad

Exposé - Galerie



Wohnen Detail



Schlafen Detail

Exposé - Galerie



Backsteinwände



Entrée

Exposé - Galerie



Kochen Detail



Essen Detail

Exposé - Galerie



Entrée Detail

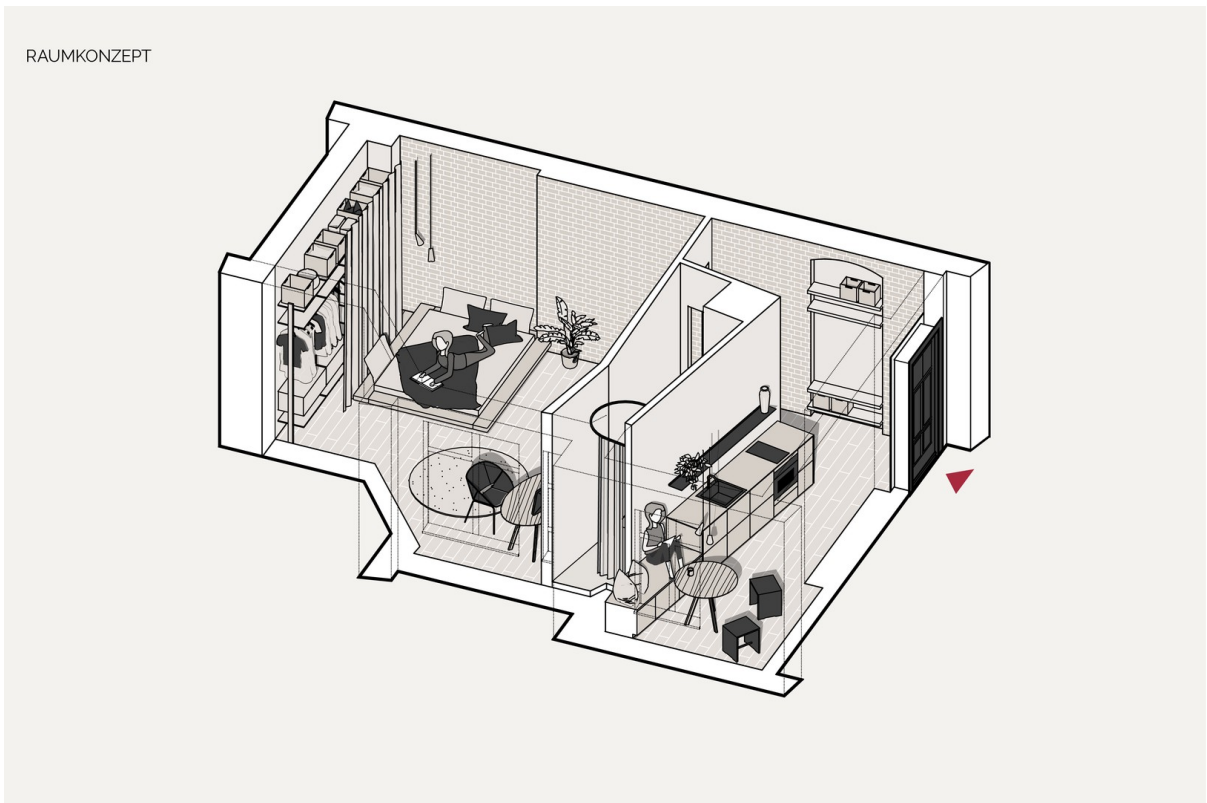


Bad Detail

Exposé - Galerie



Bad Waschtrockner



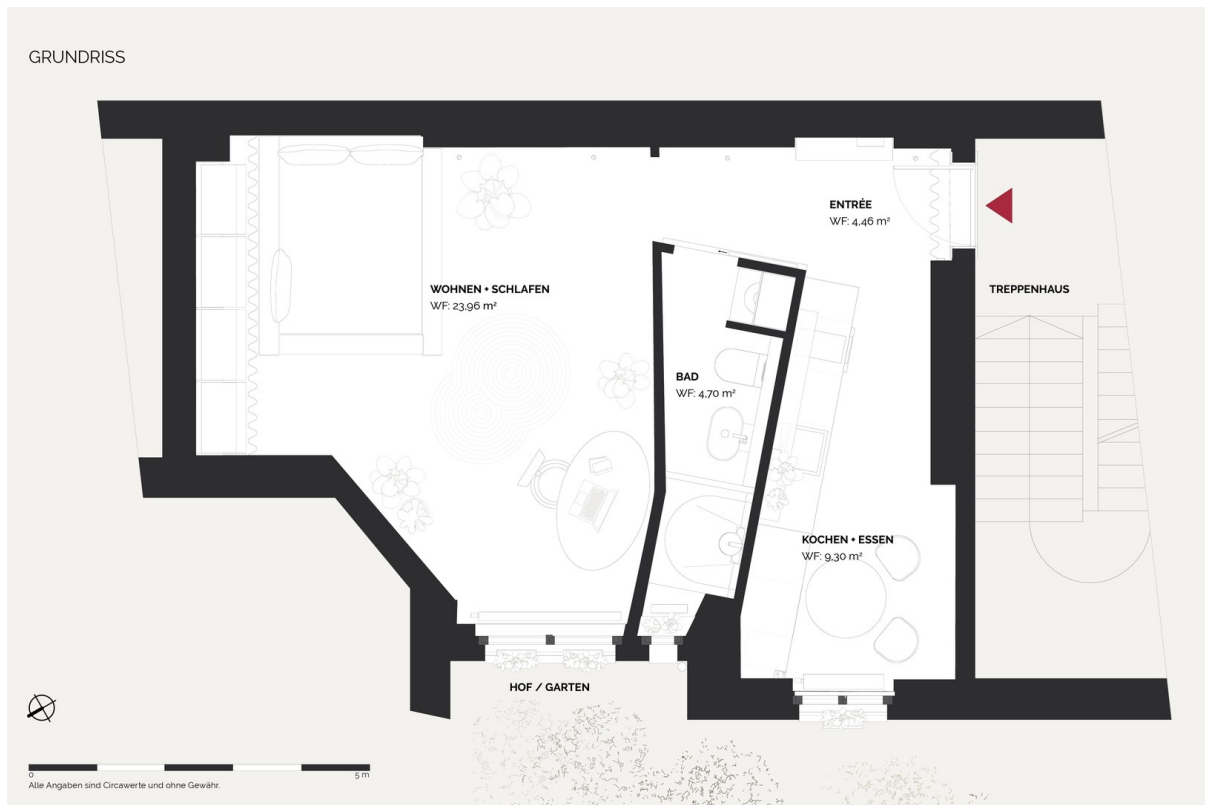
Raumkonzept

Exposé - Galerie



Winsviertel

Exposé - Grundrisse



Grundriss