

Exposé

Wohnung in Berlin Prenzlauerberg

Charmante Einzimmerwohnung mit großzügiger Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-466645

Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes Michels

10439 Berlin Prenzlauerberg
Berlin
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	72,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	267 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Dachterrassen-Wohnung für Freigeister und Individualisten befindet sich im 4. und 5. Obergeschoss des Seitenflügels eines typischen Berliner Altbaus. Sie ist sehr ruhig gelegen und sowohl die großzügigen Fensterflächen der Wohnung als auch die offene Seite der Terrasse weisen nach Süden, so dass es zu jeder Jahreszeit hell und licht ist.

Im Sommer spendet eine hochaufragende Platane im Hinterhof ihr schönes Schattenspiel und im Winter, wenn sie ihr Laub abgeworfen hat, kann die Wintersonne ungehindert Wohnraum und Terrasse fluten. Wohnung und Terrasse sind entweder direkt über das Treppenhaus im SF oder aber vermittels des Aufzugs im HH mit Quergang zum SF zu erreichen.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 35qm. Dem entspricht die Grundfläche der Dachterrasse, die direkt über der Wohnung liegt. Die Terrasse verfügt innerhalb der Hausüberdachung über einen Flur und hochwertig ausgestattetes Bad mit Wasser und Elektroinstallation.

Damit beträgt die Gesamt-Wohnfläche der Dachterrassenwohnung offiziell 52qm (35qm plus 17qm hälftige Anrechnung der Terrasse).

Nach meiner Berechnung verfügt die gesamte Dachterrassen-Wohnung insgesamt über etwa 72qm Nutzfläche – 35qm Wohnung plus etwa 31qm Terrasse (siehe Grundrisse – die Terrassen-Nutzfläche ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten des Hauses mit den Dachschrägen und Kaminzügen im 5. OG etwas geringer) plus ein etwa 6qm großer (trockener) Keller im Hinterhaus.

Die hier bereitgestellten Grundrisse bilden die wahren Größenverhältnisse und Maße näherungsweise ab.

Das Haus weist keinen Sanierungsüberhang auf – die kompletten Steigleitungen mitsamt Heizungssystem wurde erst im letzten Jahr von der WEG grunderneuert.

Näheres siehe "Bemerkungen zur Ausstattung"

Ausstattung

Hinter der originalen Holz-Eingangstür in Berlinerblau im 4. OG öffnet sich ein großzügiger Flur in die Wohnung, von dem erst die Wohnküche und dann das separate WC abgehen. Kopfseitig mündet der Flur in das Wohn-/Arbeits-/Schlafzimmer.

Das Badezimmer besteht aus einer umgebauten Speisekammer, die von der Küche aus zu betreten ist. Es ist mit dunkelgrauem Schiefer gefliest und mit einer Wannendusche ausgestattet. Bad und WC liegen auf einer Linie und sind über einen Durchbruch miteinander verbunden, so dass beide Räume über natürliches Licht verfügen. Eine Öffnung des Bades in Richtung Küche oder auch Wohnzimmer wäre denkbar.

Die gesamte Wohnung hat eine großzügige Deckenhöhe mit abgerundeten Wandübergängen im Art Deco-Stil. Bis auf den mit Terrakotta-Fliesen belegten Herd-Bereich in der Küche und das geflieste Bad besteht der Fußboden der gesamten Wohnung aus abgeschliffenen und geölten Holzdielen.

Das geräumige Wohnzimmer ist in etwa quadratisch und gefällig geschnitten. In der hinteren nordwestlichen Ecke besteht die Möglichkeit zum Anschluss eines Kamins. Der Kaminzug wurde vom Schornsteinfeger fachmännisch bis dorthin freigeschlagen und auf der Dachterrasse mit einem Edelstahlkamin verlängert. So steht dem Einbau eines wohnlichen Feuerstelle nichts im Wege – was erfahrungsgemäß das Wohlgefühl in langen Berliner Wintern deutlich erhöht (und etwas Sicherheit hinsichtlich Heizbarkeit in Krisenzeiten schenkt).

Die Wohnung bietet vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten – denkbar wäre beispielsweise auch eine Innentreppe zu der direkt über der Wohnung befindlichen Dachterrasse im 5. OG.

Die Terrasse hat den Charme einer naturnahen Insel des Freiraums über den Dächern der Stadt. Sie hat über das Treppenhaus einen eigenen Zugang. Anders als die anderen Dachterrassen des Hauses liegt sie nicht ungeschützt auf den Dachflächen, sondern ist dreiseitig, nach Norden, Osten und Westen von Hauswänden umgeben. Sie öffnet sich nach

Süden hin, begrenzt von einem schmiedeeisernen Geländer, zum Innenhof des Hauses. Damit ist sie nicht allzu sehr dem Wetter ausgesetzt und ganzjährig nutzbar.

Sie umfasst innerhalb der gegebenen Hausüberdachung einen kleinen Flur und ein geschmackvoll neu installiertes Bad mit Wannendusche, Waschbecken und WC. Der Flur mündet über eine Schiebetür in einen großzügigen Terrassen-Außenbereich, der etwa hälftig überdacht ist. So eignet sich die Terrasse wunderbar sowohl zum entspannten Aufenthalt unter freiem Himmel, als auch im schattigen und regengeschützten Bereich bei jeder Witterung. Der überdachte Bereich ist als Lagerraum für Gartenmöbel konzipiert und mag vielfältig genutzt werden. Auf seiner nach Süden ausgerichtete Dachfläche ist Platz für mehrere Solar-Panels. So steht der Installation eines kleineren oder auch größeren Balkonkraftwerks nichts im Wege – mit ausreichenden Batteriespeichern wäre es durchaus denkbar die komplette Wohnung elektrisch autark mit Strom zu versorgen. Die Terrasse wird über die Wohnung mit Strom und Wasser versorgt. Sie hat einen eigenen Stromkreis und besitzt einen eigenen Strom- und Wasserzähler.

Die Wohnung wurde vor circa 12 Jahren grundrenoviert und könnte direkt bezogen werden, allerdings bietet es sich an sie bei der Gelegenheit neu herzurichten:

Meiner Ansicht nach sollte der Dielenboden angeschliffen und neu geölt werden (Grundsubstanz ist sehr gut).

Die Heizungen freuen sich über neue Thermostate, das Bad über eine grundlegende Neugestaltung (beispielsweise in Gestalt einer ebenerdigen Duschsituation), die Küche über einen neuen Herd und eine neue Waschbecken-Situation (Wandhahn).

Flur und Bad der Dachterrasse sind erst im letzten Jahr neu eingebaut worden und auf dem neuesten Stand.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bei einer persönlichen Einzel-Besichtigung können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen und ich gebe Ihnen nähere Auskunft.

Geplante Besichtigungstermine:

Sonntag, den 28. Juni 2026 zwischen 10 und 18 Uhr

Sonntag, den 5. Juli 2026 zwischen 10 und 18 Uhr

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme. Auf Wunsch kann ich Ihnen auch gerne vorab einen Video-Rundgang zusenden.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten an!

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Berliner Ortsteil Prenzlauer Berg/Pankow in der Nähe des „Stargarder-Kiezes“, einer der besten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit städtischem Leben und bietet zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten mit hervorragender Infrastruktur.

Dank der Nähe zum S- und U-Bahnhof Prenzlauer Allee sowie zu Tram- und Buslinien besteht eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt und andere Stadtteile Berlins.

Das Schöne ist die gelungene Mischung aus ruhiger Lage in einer ursprünglichen Wohngegend bei fußläufiger Nähe zum urbanen Leben.

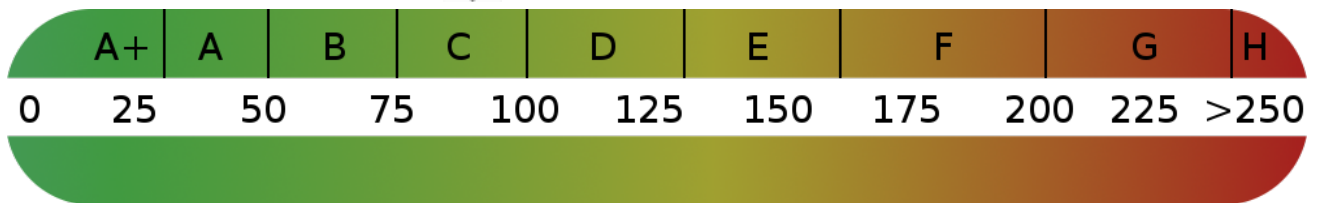
Die Wohnung liegt gerade eben auf der Außenseite des Berliner S-Bahnringes und befindet sich damit sowohl energetisch als auch verkehrstechnisch bereits in der Ausrichtung zum nördlichen Berliner Umland. Der Weg mit dem Auto aus der Stadt ist dadurch deutlich erleichtert, was ein nicht zu unterschätzender Vorteil ist im Angesicht der zu Stoßzeiten staugefährdeten Bereiche innerhalb des Berliner S-Bahnringes.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnung Eingangstür Flur Küche

Exposé - Galerie



Wohnung Küche



Dachterrasse vom Quergang

Exposé - Galerie



Hauseingang

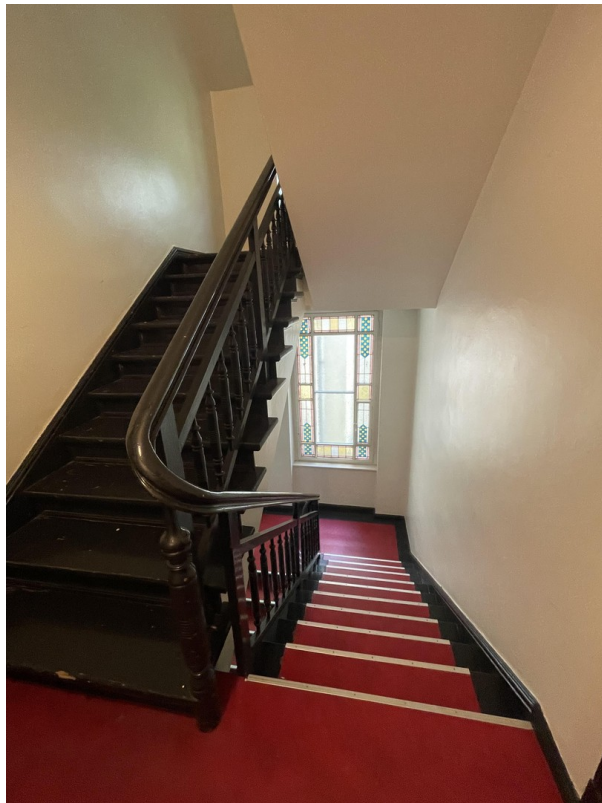


Hausflur

Exposé - Galerie



Innenhof Blick zum SF



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangstür Wohnung



Flur

Exposé - Galerie



Wohnung Küche



Wohnung Küche Badtür

Exposé - Galerie



Wohnung Küche Bad



Wohnung Bad



Wohnung WC

Exposé - Galerie



Wohnung Wohnzimmer



Wohnung Kaminecke WZ



Wohnung Stuckelement WZ

Exposé - Galerie



Terrasse Flur



Terrasse Bad

Exposé - Galerie



Terrasse Lagerraum



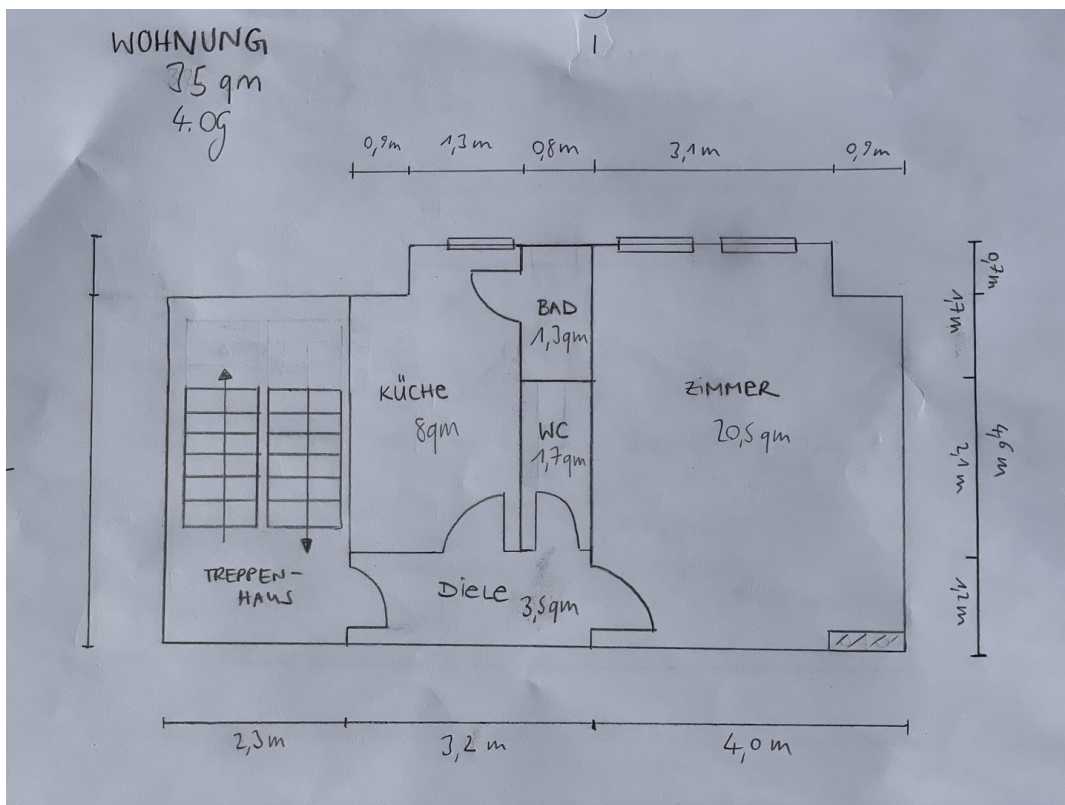
Terrasse Freifläche

Exposé - Galerie

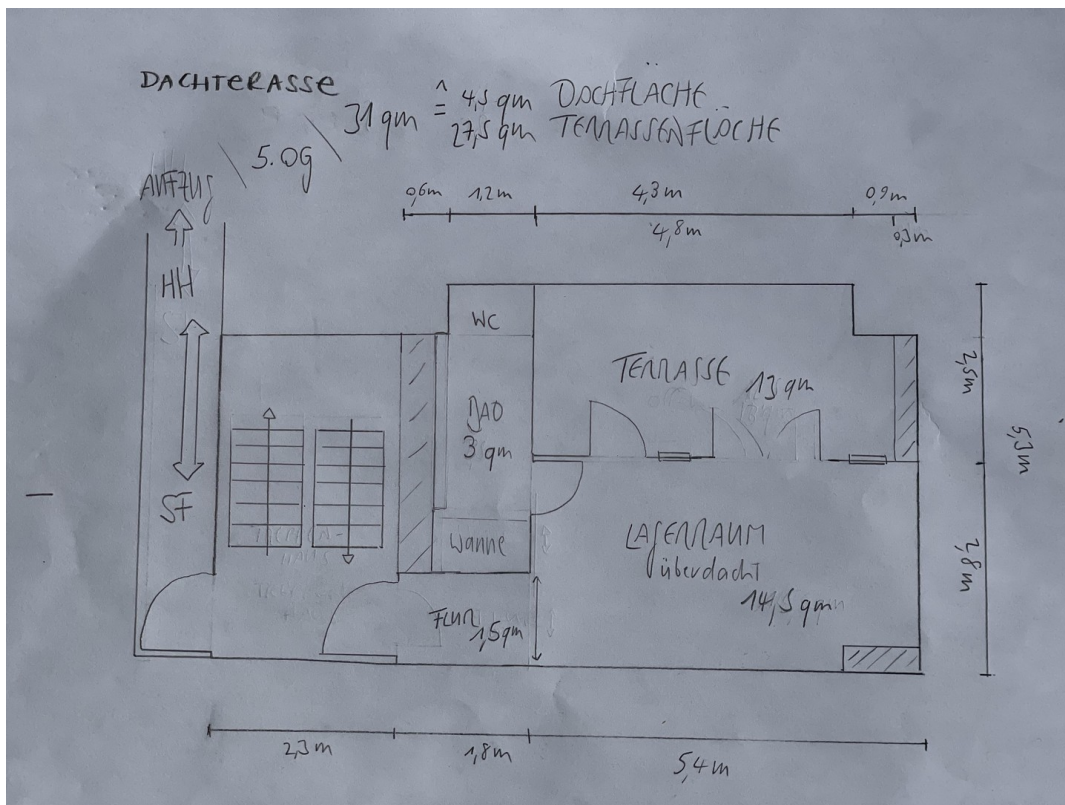


Platane Innenhof

Exposé - Grundrisse



Grundriß Wohnung



Grundriß Terrasse