

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Stilvoll sanierte Altbauwohnung mit Süd-Ausrichtung und Balkon im beliebten Winsviertel



Objekt-Nr. OM-467363

#### Wohnung

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Beck

10405 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,68 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	155 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im charmanten Berliner Altbaufair präsentiert sich diese ca. 65 m<sup>2</sup> große, umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung in der Chodowieckistraße im Herzen des beliebten Winsviertels (Prenzlauer Berg). Das um 1900 errichtete Wohn- und Geschäftshaus umfasst 24 Wohneinheiten und 5 Gewerbeflächen und wird derzeit modernisiert – sowohl optisch als auch energetisch.

Das Gemeinschaftseigentum wurde bereits in weiten Teilen erneuert:

- neue Straßenfassade mit moderner Gestaltung
- hofseitige Wärmedämmung gemäß EnEV 2019

Weitere Sanierungsmaßnahmen in den Treppenhäusern und Kellerräumen sollen bis Ende des Jahres abgeschlossen werden. Im Zuge der Sanierung entstehen zudem drei neue Dachgeschosswohnungen, die über einen Aufzug erreichbar sind, welcher im Innenhof angebracht wird.

Ausstattung & Aufteilung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und wurde 2024 vollständig saniert. Sie kombiniert klassischen Berliner Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Aufteilung:

- Großzügiges Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit Süd-Ausrichtung
- Tageslichtbad mit begehbare Dusche
- Große Küche mit moderner Musterring-Einbauküche und Markengeräten (exkl. Kühlschrank) sowie integrierter Waschmaschine
- Abstellkammer innerhalb der Wohnung

Das Kellerabteil wird über die Hausverwaltung vergeben.

Ausstattungsdetails:

- Hohe Decken, originale Stuckrosetten und Kassettentüren
- Neu verlegter Fischgrätparkettboden (schwellenlos)
- Hochwertige Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
- Neue Elektro- und Wasserinstallationen, inkl. Frisch- und Abwasserstränge
- Neue Heizkörper und Gastherme
- Süd-Ausrichtung in allen Wohnräumen sowie Küche und Bad
- Balkon mit neuer Gestaltung

Die Wohnung wurde lediglich 1 Jahr bewohnt. Nach Auszug wurden alle Wände noch einmal frisch gestrichen und der Boden aufpoliert, um einen erstbezugsähnlichen Zustand herzustellen.

## Ausstattung

- Komplett sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung (2024)
- Erstbezugsgleich nach hochwertiger Sanierung

- Süd-Ausrichtung mit Balkon
- Großzügige Musterring-Einbauküche mit Markengeräten
- Tageslichtbad mit begehbare Dusche
- Fischgrätparkett, Stuck, Kassetten Türen – klassischer Altbaucharme
- Energetisch modernisiertes Gebäude mit weiterer Aufwertung des Gemeinschaftseigentums
- Zentrale Lage im Winsviertel (Prenzlauer Berg)

Die Wohnung wurde seit der Sanierung nur ein Jahr bewohnt und befindet sich in einem neuwertigen, bezugsfertigen Zustand. Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die ein stilvolles Zuhause im Herzen von Prenzlauer Berg suchen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Showcasing the charming flair of a classic Berlin period building, this comprehensively renovated 2-room apartment of approx. 65 m<sup>2</sup> is located at Chodowieckistraße, right in the heart of the popular Winsviertel (Prenzlauer Berg).

The residential and commercial building, originally constructed around 1900, comprises 24 apartments and 5 commercial units and is currently undergoing modernization—both aesthetically and in terms of energy efficiency.

Large parts of the communal property have already been renewed:

- New street façade with modern design
- Courtyard-side thermal insulation in accordance with EnEV 2019

Further renovation work is planned in the stairwells and basement areas this year. In addition, three new apartments are being created in the attic.

Layout & Features:

The apartment is located on the 3rd floor and was fully refurbished in 2024. It combines the classic charm of a Berlin Altbau with modern living comfort.

Layout:

- Spacious living/dining area with access to the balcony
- Bedroom with south-facing orientation
- Daylit bathroom with walk-in shower
- Large kitchen with a modern Musterring fitted kitchen and branded appliances (excluding refrigerator) plus an integrated washing machine
- Storage room within the apartment

A basement storage unit is allocated by the property management.

Features:

- High ceilings, original stucco rosettes, and panel doors
- Newly laid herringbone parquet flooring (threshold-free)
- High-quality wooden windows with thermal insulation glazing
- New electrical and plumbing installations, including fresh- and wastewater pipes

- New radiators and gas boiler
- South-facing orientation for all living areas, kitchen, and bathroom
- Newly designed balcony

The apartment was occupied for only one year after renovation. Following the tenant's move-out, all walls were freshly repainted and the flooring polished to restore a move-in-ready, first-occupancy condition.

Location:

The Prenzlauer Berg district, situated just north of Berlin-Mitte, is known for its excellent public transport connections and proximity to both the S-Bahn Ring and B96a.

The period building is located in the highly sought-after Winsviertel, one of Berlin's most desirable neighborhoods—nestled between the vibrant Kollwitzkiez and the family-friendly Böttzowviertel. It perfectly combines urban vitality, tranquility, and greenery.

Prenzlauer Berg is Germany's largest contiguous area of Gründerzeit architecture, celebrated for its tree-lined streets, beautifully renovated historic buildings, and diverse cultural and leisure offerings. The area is characterized by boutique shops, cafés, restaurants, and weekly markets—with inviting terraces in summer.

All daily amenities and dining options are within walking distance, and the nearest tram stop is only about 2 minutes away.

Kontakt:

Frau Beck

Tel.: 0163-7596982

## Lage

Der Ortsteil Prenzlauer Berg, nördlich von Berlin-Mitte gelegen, zeichnet sich durch eine ausgezeichnete innerstädtische Verkehrsanbindung aus und profitiert von seiner Nähe zum S-Bahn-Ring und zur B96a.

Das Gründerzeit-Haus liegt im beliebten Winskiez, einem der begehrtesten Wohnviertel Berlins – zwischen dem belebten Kollwitzviertel und dem familienfreundlichen Böttzowviertel. Hier verbinden sich urbane Lebendigkeit, Ruhe und Grün in idealer Weise.

Prenzlauer Berg ist das größte zusammenhängende Gründerzeit-Wohngebiet Deutschlands und bekannt für seine begrünten Straßen, sanierten Altbauten sowie reichhaltige Kultur- und Freizeitangebote. Kleine Geschäfte, Cafés, Restaurants und Wochenmärkte prägen das Stadtbild. Im Sommer laden zahlreiche Terrassen zum Verweilen ein.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar, und die nächste Tram-Haltestelle liegt nur etwa 2 Minuten entfernt.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



2\_Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



3\_Badezimmer



4\_Dusche

# Exposé - Galerie



5\_Schlafzimmer



6\_Flur

# Exposé - Galerie



7\_Abstellkammer



8\_Küche 1

# Exposé - Galerie



9\_Küche 2



10\_Eingangstüre

# Exposé - Galerie



11\_Altbaudetails



12\_Balkon 1

# Exposé - Galerie



13\_Balkon 2



14\_Gebäude vorne

# Exposé - Galerie



15\_Gebäude hinten



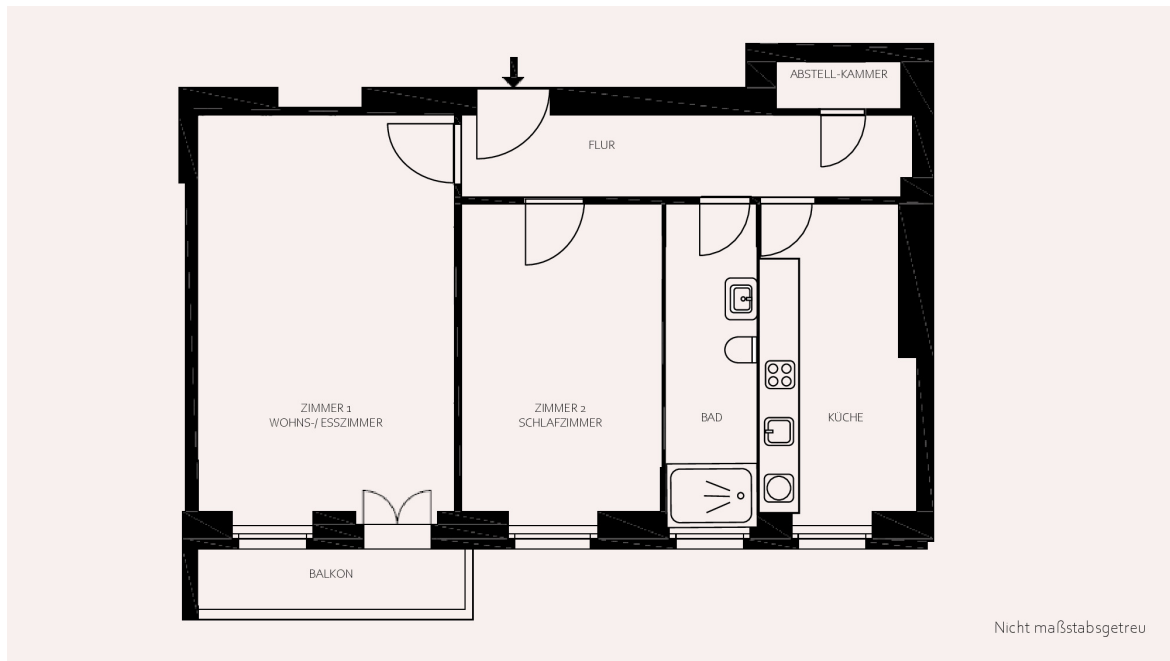
16\_Eingang

# Exposé - Galerie



17\_Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgetreu

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



**2-Zimmer**

**Altbau-Wohnung**

Winsviertel Prenzlauer Berg

# Eckdaten

## Sanierte 2-Zimmer-Wohnung

OBJEKTART:	Altbau Etagenwohnung
BAUJAHR:	um 1900
ADRESSE:	10405 Berlin
ETAGE:	3. Obergeschoss
ETAGENANZAHL:	5
ANZAHL ZIMMER:	2
WOHNFLÄCHE IN m <sup>2</sup> :	64,68
ZUSTAND:	saniert
BEZUGSFREI AB:	sofort
HEIZUNGSART:	Gas-Etagenheizung
ENERGIEAUSWEIS:	liegt vor
ENERGIEAUSWEISTYP:	Bedarfsausweis
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	D
DATUM ENERGIEAUSWEIS:	08.08.2020
EINBAUKÜCHE:	ja
MONATLICHES WOHNGELD:	155,35 €

**Objekt**

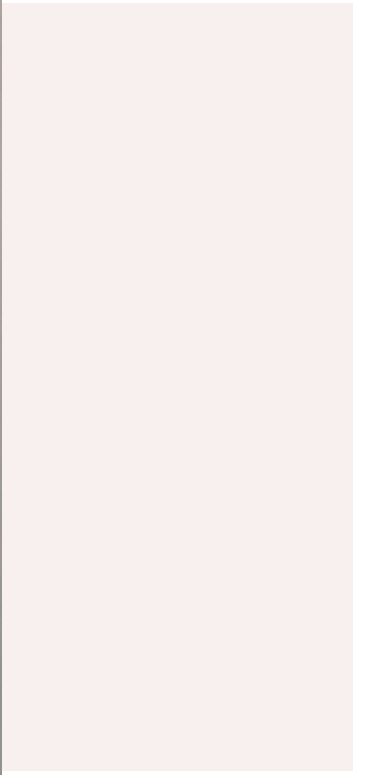
# Die Wohnung

Die 2024 umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> verfügt über hohe Decken und weitere typische Berliner Altbau-Details wie Kassettentüren, Fischgrätparkett und Stuckrosetten in den beiden Wohnräumen. In einer separaten Abstellkammer lassen sich Putzutensilien, Vorräte oder Kleidung praktisch verstauen.

Bei der Sanierung wurde schwellenlos ein Fischgrätparkett verlegt. Elektro- und Wasserinstallationen inkl. Frisch- und Abwasserstrang wurden erneuert. Das Vollbad mit Tageslicht wurde mit einer großzügigen, begehbaren Dusche versehen und umfassend saniert. Die Eingangstüre sowie die historischen Zimmertüren und Zargen wurden aufgearbeitet oder nach historischem Vorbild erneuert. Die alten Fenster wurden gegen neue, hochwertige Holzfenster ausgetauscht. Die Gips-Rosetten wurden nach originalem Vorbild erneuert und verleihen den Zimmern das typische Altbau-Flair. Alle Wände und Decken wurden neu verputzt und gespachtelt und neue Heizkörper sowie eine neue Gastherme eingebaut. Der Balkon wurde ebenfalls neu gestaltet.

**ZUSTAND:** Umfangreich sanierte Wohnung, die nur 1 Jahr bewohnt wurde. Nach Auszug wurden alle Wände noch einmal neu gestrichen und der Boden aufpoliert, um einen erstbezugsgleichen Zustand herzustellen.









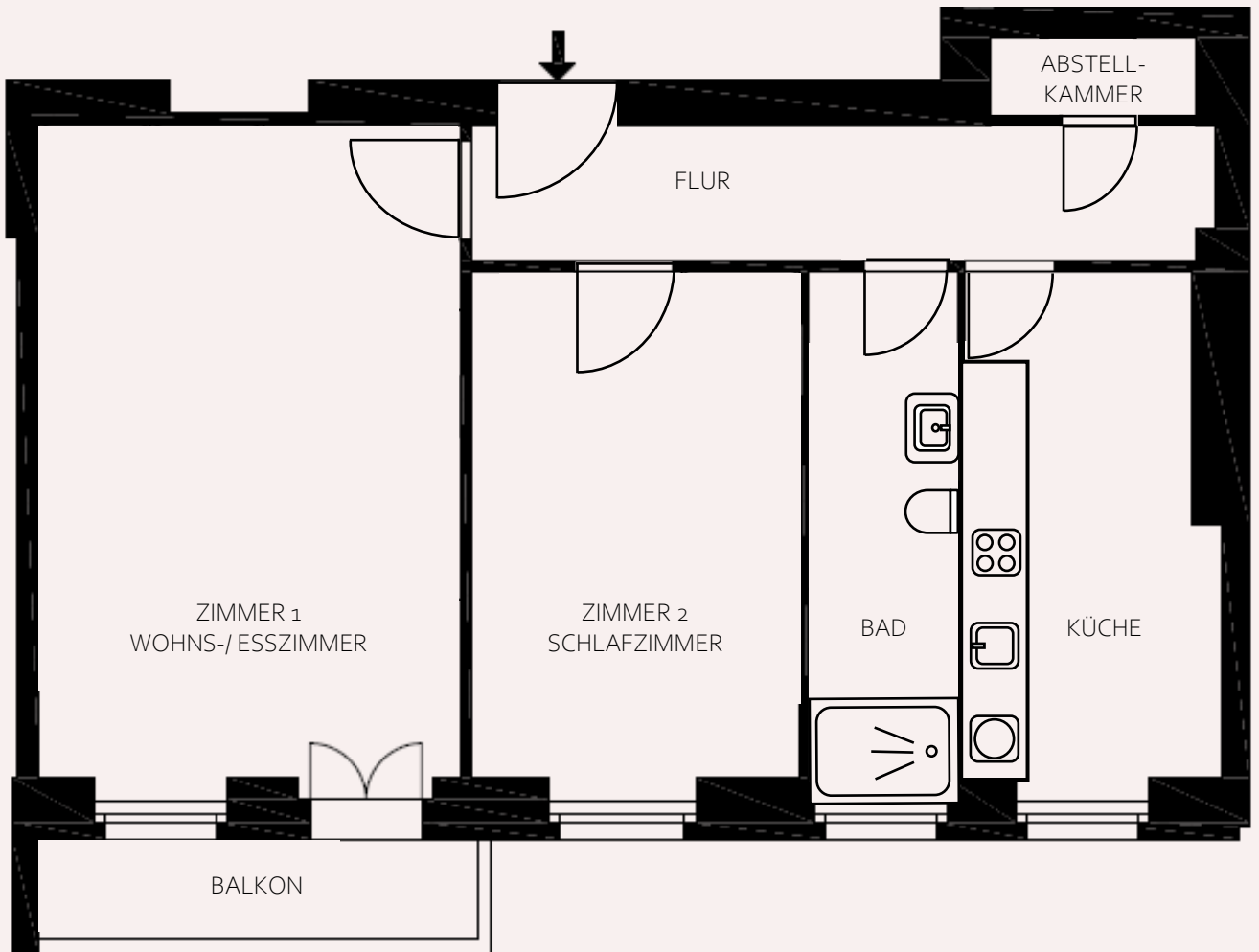








# Der Grundriss\*



**AUFTEILUNG:** Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit begehbare Dusche, großzügige Küche mit Musterring Einbauküche und Markengeräten (exkl. Kühlschrank) und integrierter Waschmaschine. Das Kellerabteil wird über die Hausverwaltung vergeben.

**ETAGE:** 3. Obergeschoss

**AUSRICHTUNG:** Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Küche mit Süd-Ausrichtung.

\*Nicht maßstabsgetreu

# Das Gebäude

Das um 1900 errichtete Wohn- und Geschäftshaus in der Chodowieckistraße 2 ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten, fünf Gewerbeeinheiten sowie einem kleinen Innenhof.

Derzeit wird das Gemeinschaftseigentum umfassend saniert. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurde die Straßenfassade bereits neu verputzt und architektonisch modern gestaltet. Die hofseitigen Fassadenteile haben eine energetische Sanierung inklusive Außendämmung gemäß den Anforderungen der EnEV 2019 erhalten.

Weitere Sanierungsmaßnahmen in den Treppenhäusern und Kellerräumen sollen bis Ende des Jahres abgeschlossen werden. Im Zuge der Sanierung entstehen zudem drei neue Dachgeschosswohnungen, die über einen Aufzug erreichbar sind, welcher im Innenhof angebracht wird.

Der Innenhof wird funktional aufgewertet: Es entstehen überdachte Fahrradabstellplätze sowie ein überdachter, mit Sichtschutz versehener Müllstandplatz.





**Lage**

# Stadtteil und Kiez

Das Gründerzeit-Haus befindet sich in einem der begehrtesten Wohnviertel Berlins, dem Winskiez in Prenzlauer Berg.

Prenzlauer Berg ist das größte zusammenhängende Gründerzeit-Wohngebiet Deutschlands und ist für seine vielen Grünflächen und Parkanlagen, malerischen Plätze und sanierten Altbau-Straßenzüge bekannt. Darüber hinaus bietet der Stadtteil eine reichhaltige Kultur- und Freizeitlandschaft.

Im Süden des Ortsteils, an der Grenze zu Friedrichshain und nur einen Steinwurf von Berlin-Mitte entfernt, liegen die beliebten Szenekieze. Das Winsviertel, zwischen dem belebten Kollwitzviertel und dem familienfreundlichen Bötzowviertel gelegen, ist wenig touristisch und von viel Grün umgeben. Hier gibt es eine breite Vielfalt an kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants. In der Sommerzeit laden die Außenterrassen bis spätabends zum Verweilen ein. Gleichzeitig ist die Nachbarschaft familienfreundlich und verfügt über eine Vielzahl an Spielplätzen, Kindergärten und Schulen.

Dank der günstigen Lage der Chodowieckistraße sind alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot schnell und bequem erreichbar. Die nächste Tram Haltestelle ist fußläufig in 2 Minuten erreichbar.

# Anbindung

Der Ortsteil Prenzlauer Berg, nördlich von Berlin-Mitte gelegen, zeichnet sich durch eine ausgezeichnete innerstädtische Verkehrsinfrastruktur aus und profitiert von seiner direkten Anbindung an den S-Bahn-Ring und seiner Nähe zur B96a. Die Metropole liegt einem hier zu Füßen, bereit erkundet zu werden.

## ENTFERNUNGEN MIT DEM ÖPNV



Alexanderplatz

10 Minuten



Friedrichstraße

20 Minuten



Ostkreuz

15 Minuten



Hauptbahnhof

22 Minuten

## ENTFERNUNGEN ZU FUSS



Tram-Haltestelle

2 Minuten



Supermarkt

2 Minuten



S-Bahnstation Greifswalderstraße

10 Minuten



Volkspark Friedrichshain

15 Minuten

# Kontakt

Frau Beck

[info@places-realestate.de](mailto:info@places-realestate.de)

0163-7596982