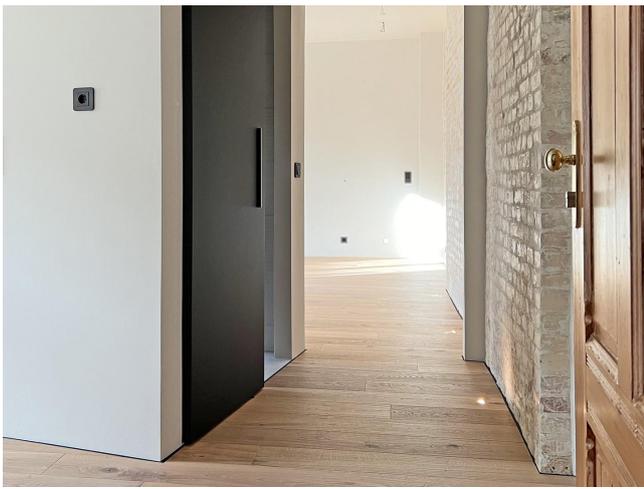


Exposé

Wohnung in Berlin

Saniertes Mikro-Loft im Herzen von Prenzlauer Berg - Willkommen im Winsviertel!



Objekt-Nr. OM-295645

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

10405 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,42 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Bezug steht die umfassend sanierte und energetisch modernisierte Altbauwohnung im beliebten Winsviertel in Prenzlauer Berg für Sie bereit. Das helle Apartment befindet sich im Seitenflügel des Gebäudes und ist im 4. Obergeschoss mit Westausrichtung gelegen. Der gepflegte Gründerzeitbau aus dem Jahr 1910 umfasst mit Vorderhaus und 2 Seitenflügeln insgesamt 41 Wohneinheiten.

Ihren besonderen Charme gewinnt die Wohnung mit ihren bis zu 3 Meter hohen Decken aus der harmonischen Verbindung von Materialien, Farben, Licht und einer modernen Wohnqualität. Flur, Küche und Hauptraum sind offen zu einem durchgängigen Bereich vereint und unterstreichen den hellen, loftartigen Charakter der Wohnung auf 42,42m².

Originaler Backstein wurde aufwendig freigelegt und aufgearbeitet. Im Zusammenspiel mit der Ambiente-Beleuchtung aus Wand- und Bodenspots entsteht eine atmosphärische Raumwirkung.

Wände und Decken sind gespachtelt und leinenbeige mit atmungsaktiver Mineralfarbe auf Silikatbasis gestrichen - für ein angenehmes und allergikerfreundliches Raumklima. Der natürliche Farbton ist abgestimmt auf das edle Echtholz-Parkett aus handgekalkter Eiche.

Eine elegante Schiebetür zum hochwertig ausgestatteten Bad mit mattschwarzen Elementen korrespondiert mit der ebenfalls mattschwarz lackierten Eingangstür. Einen besonderen Akzent setzen die neuen, großzügigen Fenster mit ihren schwarzen Rahmen, die dem Gestaltungskonzept folgen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die energieeffiziente Sanierung gelegt, die zu einer Minimierung der Nebenkosten beiträgt und das Wohlbefinden innerhalb der Wohnung zu allen Jahreszeiten steigert.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Die Einheit wird bezugsfrei übergeben. Das monatliche Hausgeld beträgt 180,12 EUR, darin enthalten ist ein nicht umlagefähiger Anteil von 86,91 EUR. Die aktuelle Erhaltungsrücklage beträgt ca. 90.695 EUR.

Ausstattung

- neue, mehrfach-verglaste Fenster mit exzellenten Energiewerten, komfortabler Mechanik und HOPPE-Fenstergriffen
- neue VISSMANN-CARAT-Planheizkörper mit effizienten Leistungswerten durch Konvektions- und Abstrahlwärme
- abgehängte und zusätzlich gedämmte Zimmerdecken
- komplett neu verlegte Elektrik inkl. Sicherungskasten mit zahlreichen Steckdosen und Schaltern von GIRA
- neue Gegensprechanlage
- indirekte Beleuchtung (Wand- und Bodenspots)
- neue Sanitärleitungen
- Badausstattung von namhaften Herstellern wie VILLEROY & BOCH, KEUCO, HANSGROHE, TECE und BURSCHEBERGER BERLIN, Dusche mit ECO-Wassersparmodus
- Estrich-verstärkter Fußbodenaufbau, Markenparkett von PARADOR und SIKA AcouBond Trittschallschutz-System
- Anschlussfugen Parkett / Wand mit schwarzer Designfuge, keine störenden Sockelleisten
- freigelegte Backsteinwände in Flur, Hauptraum und Küche, geschliffen, verfugt und veredelt

- Wände und Decken verputzt, gespachtelt und mehrfach mit hochwertiger BRILLUX-Silikatfarbe in Leinenbeige gestrichen

- Warmwasser-Erzeugung über energiesparenden VAILLANT-Durchlauferhitzer der neuesten Generation mit Temperaturwahl per Funk-Fernbedienung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Direkt vom Eigentümer - provisionsfrei!

Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gern auf Anfrage zu.

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

Lage

Das Objekt befindet sich in beliebter Wohnlage in Berlin Prenzlauer Berg (Winsviertel) in Reichweite des Fernsehturms am Alexanderplatz. In direkter Nähe der Immobilie verkehren die Tramlinien M2 und M10, fußläufig sind die S-Bahnstationen Prenzlauer Berg und Greifswalder Straße erreichbar (S7, S8, S41, S42).

Das Viertel und seine zentrale Lage zwischen Bötzowviertel und Kollwitzkiez zeichnet sich durch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bars, Fachgeschäften, Fitnessstudios, Arztpraxen etc. aus. Zur Naherholung stehen zahlreiche Plätze, Grün- und Parkanlagen (insbesondere der Volkspark Friedrichshain) zur Verfügung.

Es handelt sich zweifellos um ein Quartier mit einer der höchsten Wohn- und Lebensqualitäten in ganz Berlin.

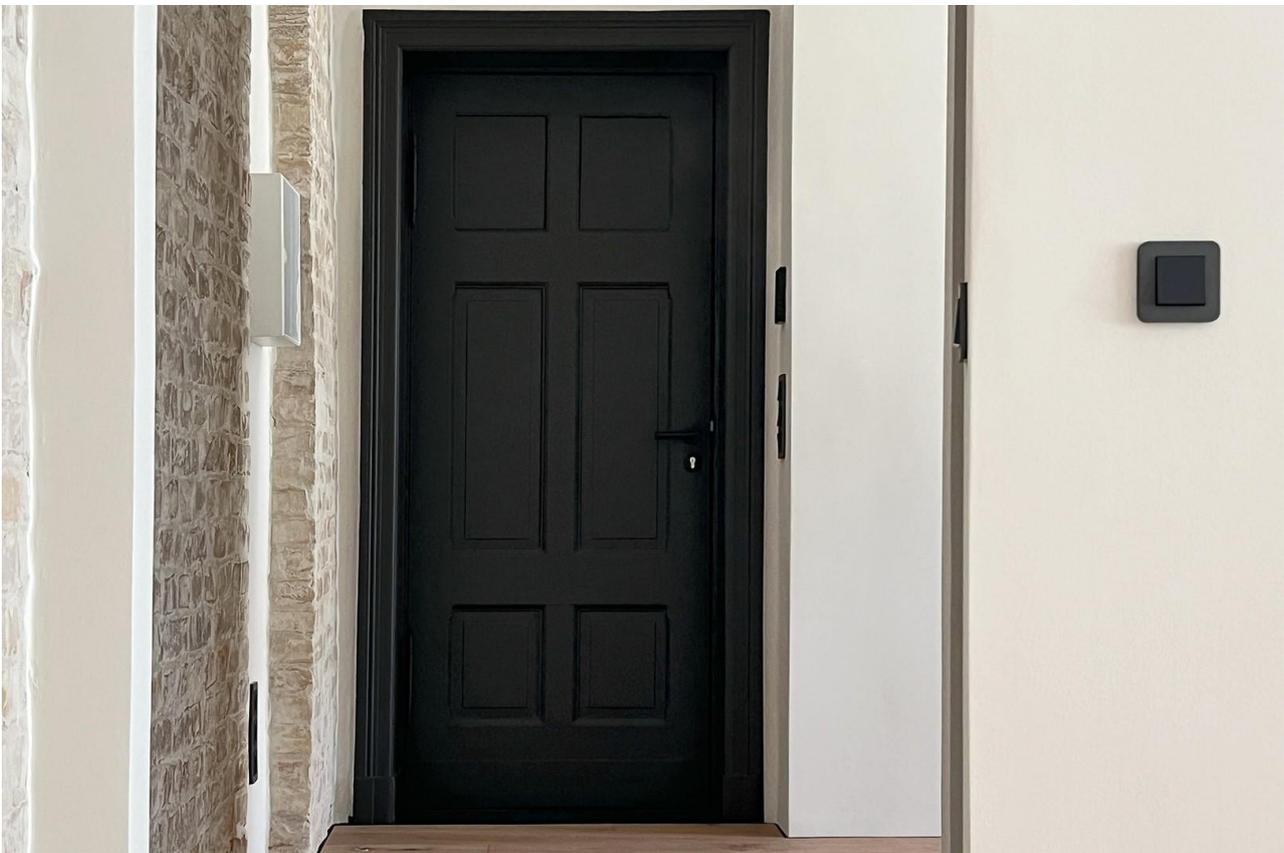
Infrastruktur:

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



Entré_02

Exposé - Galerie



Kochen+Essen_01



Kochen+Essen_02

Exposé - Galerie



Bad_01

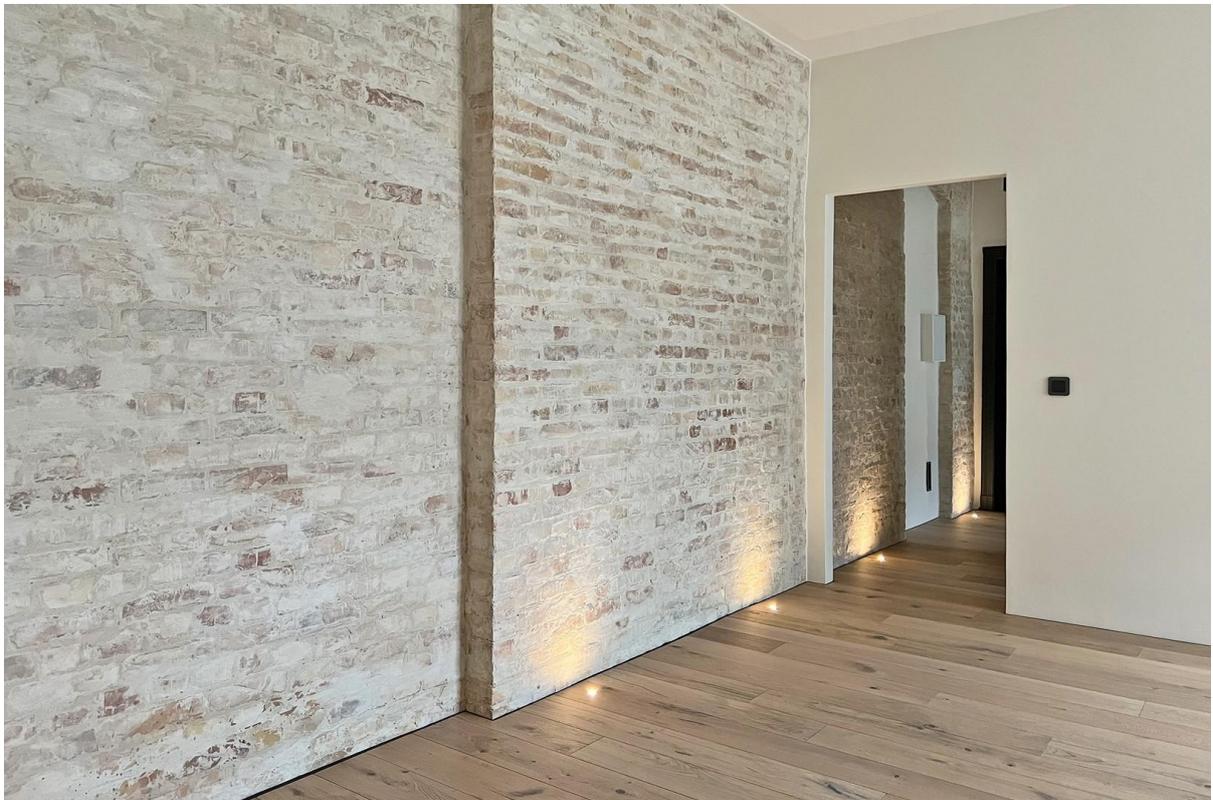


Bad_02

Exposé - Galerie



Bad_03



Wohnen+Schlafen_01

Exposé - Galerie



Wohnen+Schlafen_02



Wohnen+Schlafen_03

Exposé - Galerie



Wohnen+Schlafen_04



Wohnen+Schlafen_05

Exposé - Galerie



Details_01



Details_02

Exposé - Galerie



Details_03

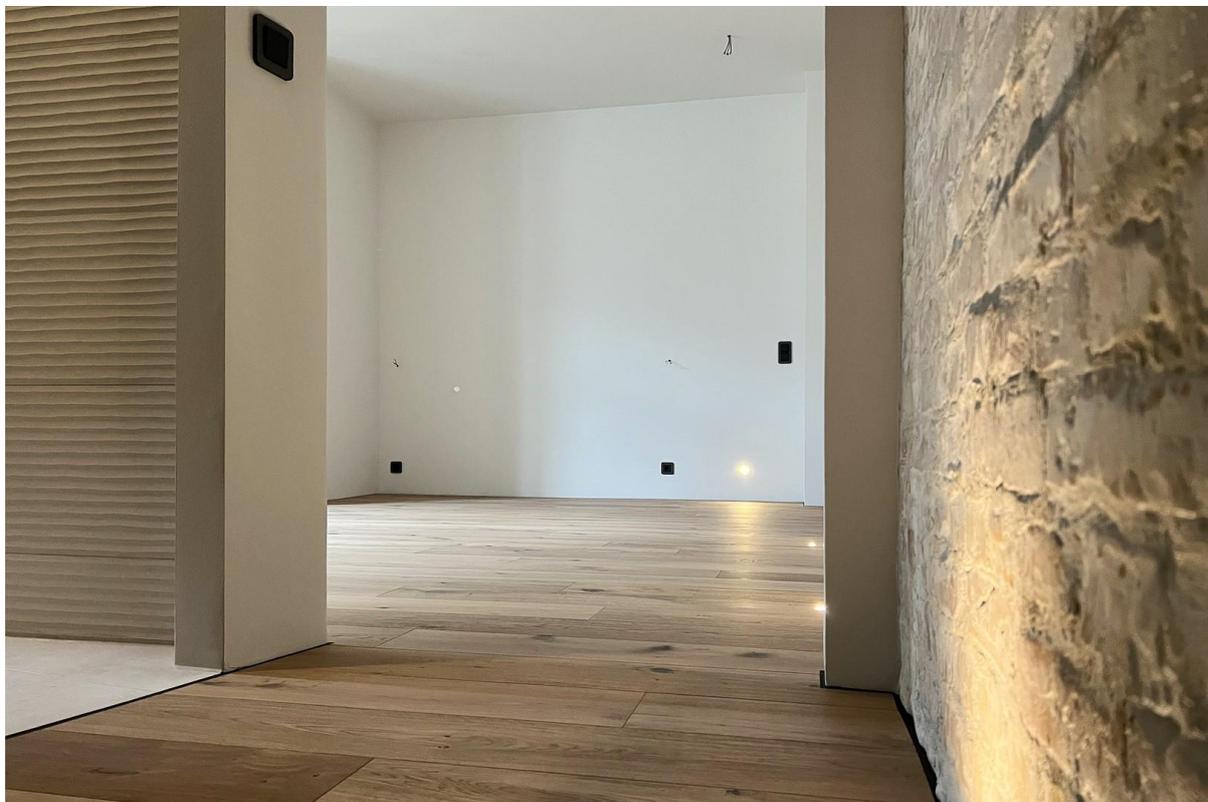


Details_04

Exposé - Galerie



Details_05



Details_06

Exposé - Galerie



Details_07



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hofgarten



Straßenansicht

Exposé - Galerie

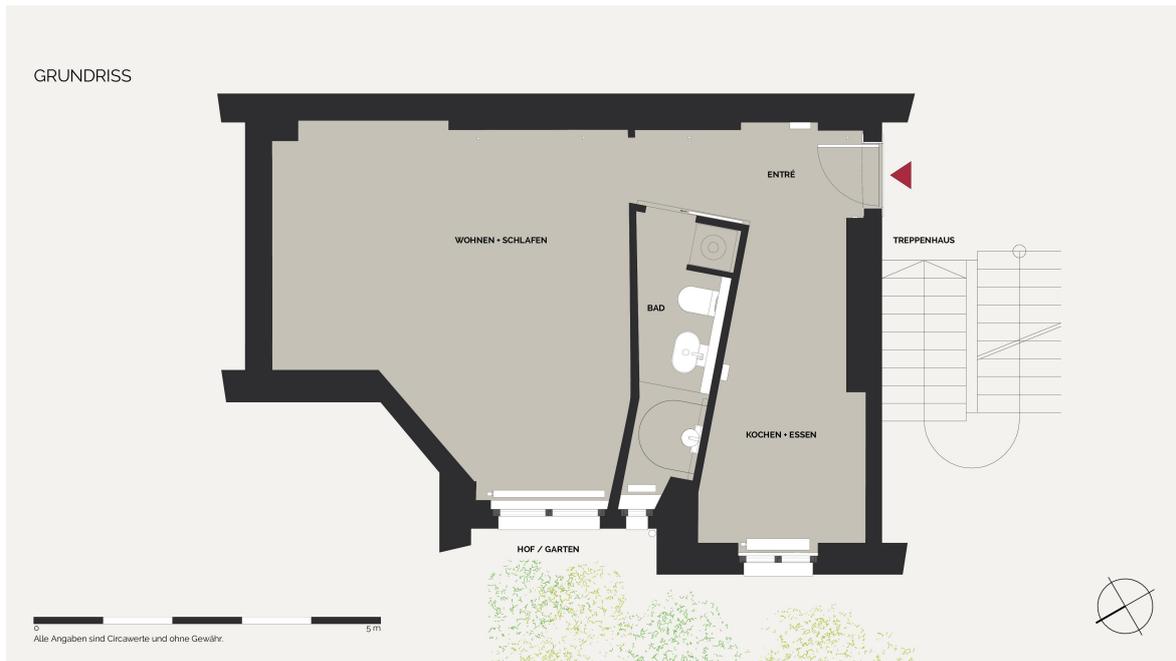


Winsviertel_01



Winsviertel_02

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

