



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 m²:	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

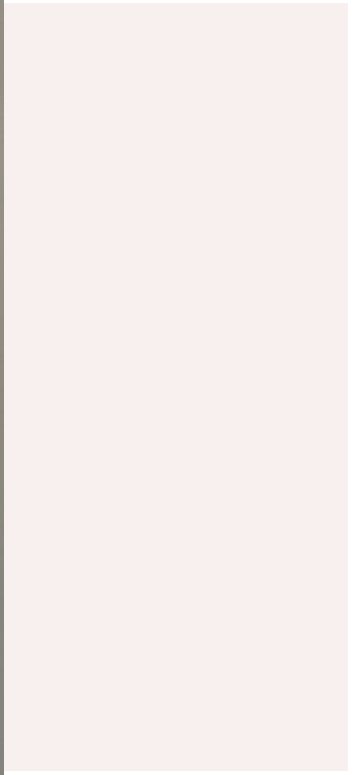
Die Wohnung

Die 2024 umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² verfügt über hohe Decken und weitere typische Berliner AltbauDetails 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 wurde 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.









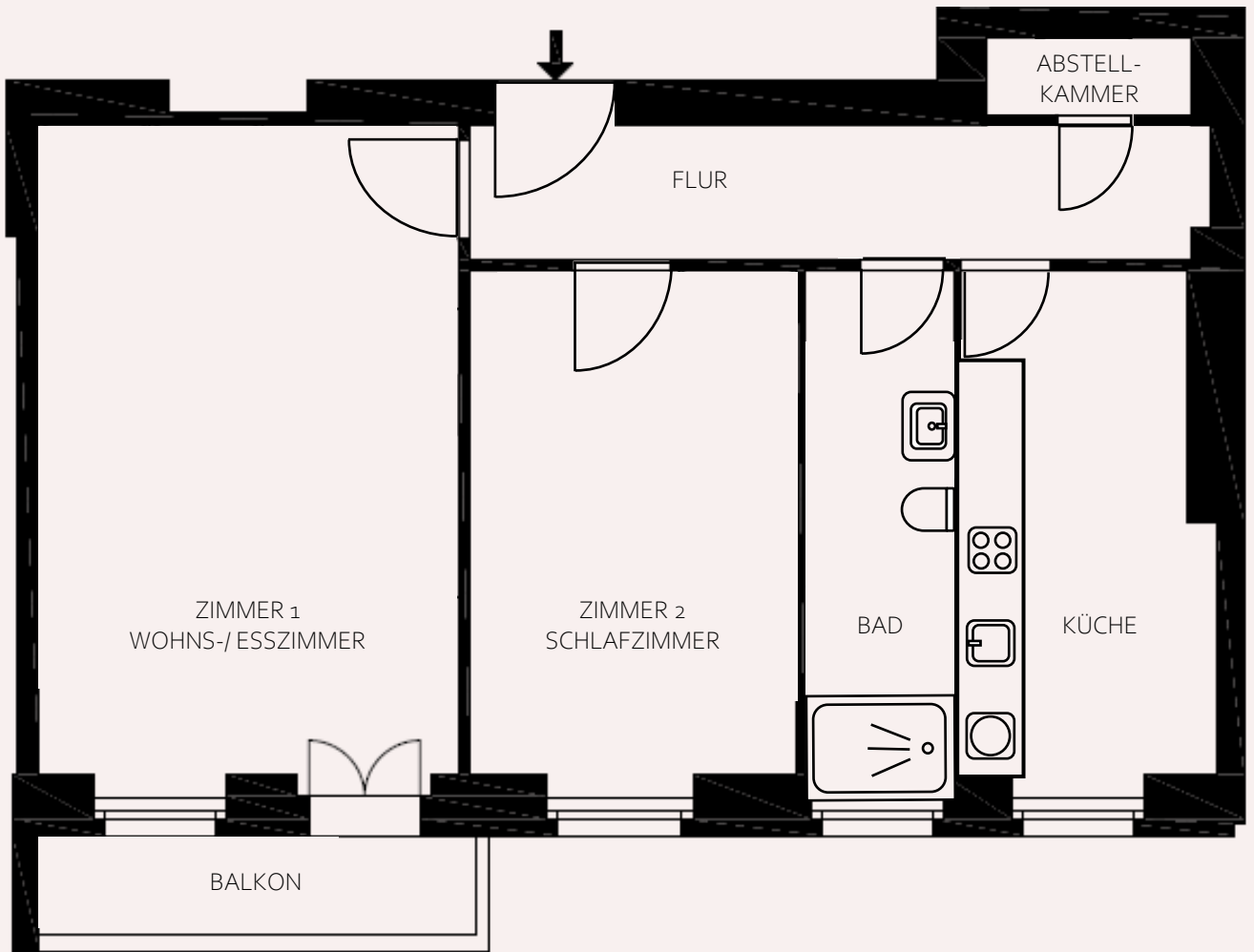








Der Grundriss*



AUFTEILUNG: Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit begehrter 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 sind geplant. Im Zuge der Sanierung entstehen zudem drei neue Dachgeschosswohnungen, die über zwei Aufzüge erreichbar sind, welche im Innenhof angebracht werden.

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 Böttzowviertel 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

0163-7596982