

****Ihr neues Zuhause über den Dächern von
Prenzlauer Berg – Wohnen mit Charme und
Potenzial****



Allgemein:

Objektnr. extern:	286	Stand vom:	27.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung (Dachgeschoss)	Baujahr:	1906
Ort:	10439 Berlin / Prenzlauer Berg	Wohnfläche:	191,17 m ²
Anzahl Zimmer:	5,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl sep. WC:	1,0		

Preise:

Kaufpreis: 410.000,00 €

Provision: 3,57 % inkl. MwSt.

Energiepass:

Befuerung: Gas

Ansprechpartner:

Firma: Mochow Immobilien GmbH
Straße: Unter den Eichen 108A
Telefon: 01722303577
www: www.mochow-immobilien.de

Name: Tim Stuhlsatz
Ort: 12203 Berlin
E-Mail: t.stuhlsatz@immobilien-mochow.de

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein ausbaufähiger Dachrohling in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1906. Laut Teilungserklärung handelt es sich um drei Einheiten. Eine frühere Baugenehmigung aus dem Jahr 2010 ermöglichte die Realisierung von zwei Wohneinheiten, deren Planung Ihnen als Inspiration dienen kann.

Die Bruttofläche des Dachrohlings umfasst ca. 220 m². Während die in der Teilungserklärung angegebene Wohnfläche bei 163,12 m² liegt, zeigt eine Architektenskizze eine mögliche Erweiterung auf 191,17 m², einschließlich einer Dachterrasse. Der Dachrohling befindet sich in gutem Zustand, und ein aktuelles Holzgutachten liegt vor. Ein Aufzug ist derzeit nicht vorhanden.

Der Ausbau bietet Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre persönlichen Wohnwünsche zu verwirklichen. Ob Sie den Rohling als großzügige Einheit nutzen oder in zwei separate Wohneinheiten aufteilen – diese Immobilie lässt sich individuell anpassen. Eine der Einheiten selbst zu bewohnen und die andere zu verkaufen oder zu vermieten, eröffnet zudem interessante Möglichkeiten für Eigennutzer und Investoren.

Ein weiterer Vorteil: Die aktuellen Wohngeldkosten betragen 0 €, da diese erst nach Fertigstellung des Ausbaus anfallen. Dieses Objekt ist eine perfekte Gelegenheit für Selbstnutzer und Projektentwickler, um in einem charmanten historischen Gebäude eine einzigartige Wohnatmosphäre zu schaffen oder ein attraktives Investment zu tätigen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich im begehrten Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg, der den Charme historischer Architektur mit modernen Annehmlichkeiten und einer lebendigen Nachbarschaft vereint. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine prachtvollen Altbauten, gepflasterten Straßen und eine Vielzahl an Grünflächen, die zum Entspannen einladen. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von kleinen Boutiquen bis hin zu großen Supermärkten. Cafés, Restaurants und Bars prägen das Stadtbild und bieten eine kulinarische Vielfalt, die keine Wünsche offenlässt. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht. Zudem stehen Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in direkter Umgebung zur Verfügung. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Stationen Schönhauser Allee und Eberswalder Straße sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen ins Berliner Stadtzentrum sowie in andere Stadtteile. Damit bietet Prenzlauer Berg eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, praktischer Infrastruktur und charmantem Wohnambiente.

Bilder

_SIS2254



_SIS2275



wohnzimmer f



_SIS2265



badezimmer f



_SIS2263



schlafzimmer f



_SIS2267



_SIS2269



_SIS2271



_SIS2272



_SIS2274



_SIS2276



_SIS2282



_SIS2284



_SIS2293

