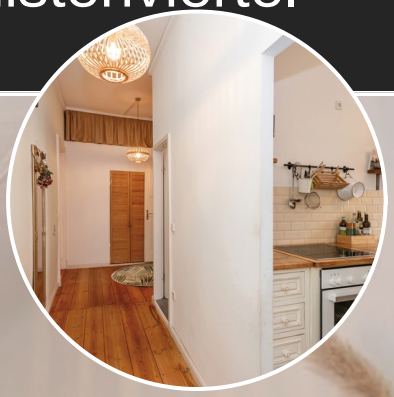
EXPOSÉ

GLOBAL STONE PROPERTIES
real estate management

Berlin - Weißensee I Wunderschöne 3 Zimmer Altbauwohnung mit Balkon im Komponistenviertel



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 13088 Berlin
Baujahr: 1918
Zimmerzahl: 2,5
Wohnfläche (ca.): 80,35 m²
Hausgeld (ca.): 477,- €
Etage: 2
Aufzug: Personenaufzug
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis € 540.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Global Stone Properties I real estate management
Rupertweg 1 ° 13127 Berlin ° Tel.: 030 - 200 93 188
Fax: 030 - 200 93 191 ° kk@globalstone-properties.de ° www.globalstone-properties.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2,5 Zimmer
> 80,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: KJ229

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	13088 Berlin
Baujahr	1918
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	80,35 m²
Kaufpreis	540.000,- €
Hausgeld (ca.)	477,- €
Etage	2
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	120 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-10-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1918
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Bauweise	Massiv
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision	3,57 % inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Das im bekannten Komponistenviertel gelegene Gründerzeitgebäude teilt sich in ein Vorderhaus und einen Seitenflügel auf.

Von dem nach Südwesten ausgerichteten Seitenflügel hat man einen Blick auf den liebevoll gestalteten, grünen Innenhof und die weitläufigen benachbarten Höfe. Daher ist es auch in diesem Teil des Hauses freundlich und hell.

Die Grundrisse sind praktikabel gestaltet und entsprechen aktuellen Anforderungen ohne den Charme klassischer Altbauwohnungen zu verlieren.

Ende der 1990er Jahre ist das gesamte Haus umfangreicher Maßnahmen unterzogen worden. Hierbei ist das Dachgeschoss ausgebaut und alle Wohnungen umfangreich renoviert worden.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme.

Besonders schön sind die originalen Altbaudetails wie der schwarz-weiß geflieste Originalboden im Entree oder die Fliesendetails und die Stuckelemente an der Decke.

Ausstattung:

Diese mit ca. 80m² großzügig geschnittene 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Wohnhauses.

Mit der weitläufigen Grundrissgestaltung wird eine Trennung des privaten vom offiziellen Bereich erzielt.

So erstreckt sich das Wohnzimmer zur Meyerbeerstraße, wo sich auch der kleine Balkon anschließt. Hier können Sie aufgrund der Westausrichtung die Abendsonne genießen.

Im Flur gibt es eine kleine Abstellkammer. Das Schlafzimmer ist ein Durchgangszimmer und führt zu einem weiteren Zimmer was als Büro, Ankleidezimmer oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Beide reichen in den Seitenflügel des Gebäudes und somit zum ruhigen Innenhof.

Die geräumige Küche verfügt über ein französisches Fenster zum Innenhof, welches aufgrund der Südausrichtung viel Licht und Helligkeit in die Wohnung zaubert. Der Boden ist ist mit hochwertigen Zementfliesen, wie sie früher zu Jugenstilzeiten hergestellt wurden.

Komplettiert wird die Wohnung durch das Wannenbad, welches über ein Fenster verfügt und somit viel Tageslicht einlässt. Die Wände sind mit einem marrokansichen Kalkputz (Tadelakt) verputzt. An der Wanne sind petrolfarbene Krakelee Fliesen.

Der Altbaucharme zieht sich durch alle Zimmer und Nebenräume - hohe Decken, Dielenböden sowie teilweise vorhandener Stuck runden das Paket ab.

2018 wurden neue Kunststoffenster eingebaut.

Lagebeschreibung:

Das Komponistenviertel erstreckt sich in den Nebenstraßen vom Antonplatz bis zum Mirbachplatz und es entwickelt sich gerade eine neue Kiezkultur mit einem bunten Mix von kleinen Cafés, Kneipen, Geschäften,

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2,5 Zimmer
> 80,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: KJ229

Galerien und Wochenmärkten.

In diesem Jahr wurden die Straßen zu einem Kiezblock mit Einbahnstraßen und einer Fahrstraße umgewandelt, was die Lebensqualität noch um einiges erhöht hat.

Für die Naturliebhaber lädt der in unmittelbarer Umgebung gelegene "Park am Weißen See" ein. Dieser bietet Spielplätze und Planschbecken für die Kleinen und eine malerische Landschaft und angelegte Gärten für die Großen.

Die Nahverkehrsanbindung, insbesondere auch in das Berliner Stadtzentrum sind ausgezeichnet.

Mit verschiedenen Straßenbahnlinien M4, M12 und M13 sowie Buslinien 255, 259 und N50 und der S-Bahn-Station Pankow kommt man schnell in das übrige Stadtgebiet.

Sonstiges:

Dank einer exzellenten Kenntnis des Immobilienmarktes und der Mikromärkte haben wir uns bei Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf als erfahrene Marktexperten erarbeitet.

Viele prominente Kunden, etwa Bundesliga-Spieler, Musiker, Künstler und andere Personen des öffentlichen Lebens, schenken und bei Immobilienangelegenheiten ihr Vertrauen. Wir nutzen stets unser hervorragendes Netzwerk, um den Auftrag schnell und nach Ihren Vorstellungen zum Erfolg zu führen.

Unsere dynamische Vermarktung ist das Ergebnis aus einer effizienten Beratung, einem leistungsstarken Marketingkonzept und einem zielorientierten Vertrieb.

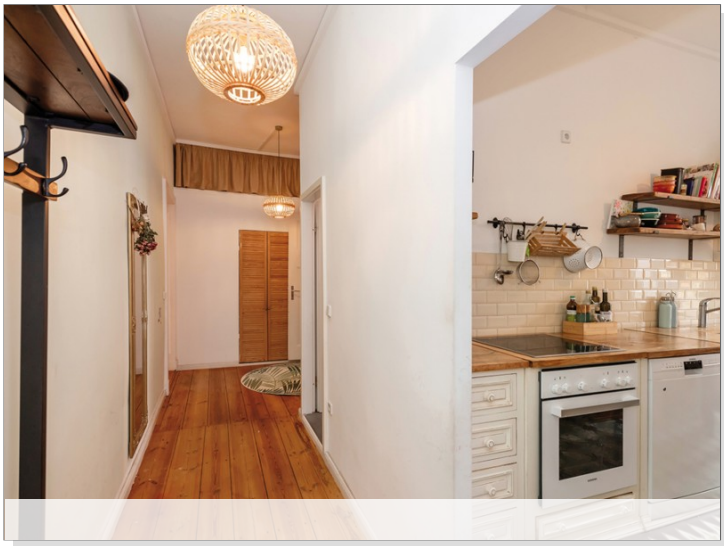
Wenn Sie Ihre Immobilie zeitnah, ohne Leerstand und zum Bestpreis verkaufen wollen, setzen Sie auf uns!

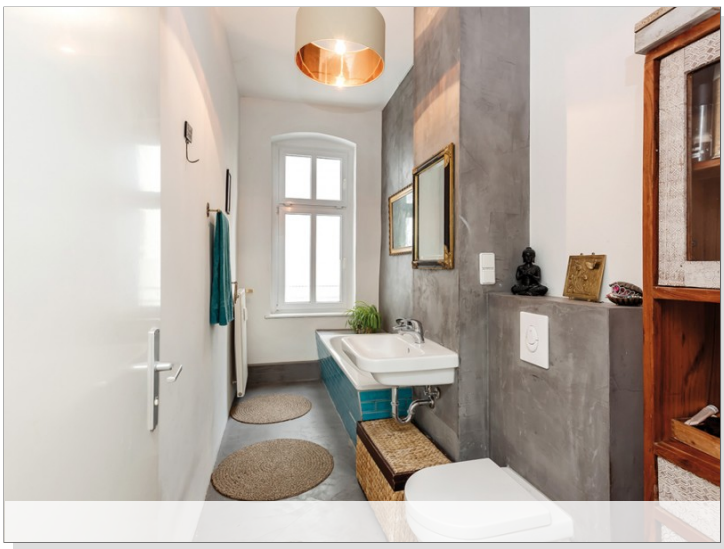
Im Vorfeld bieten wir Ihnen gerne eine kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ihr Global Stone Properties Team

Objektbilder:



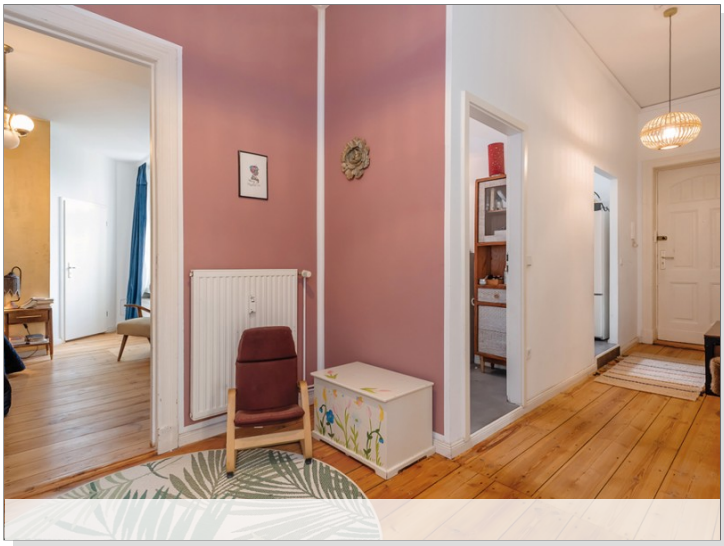


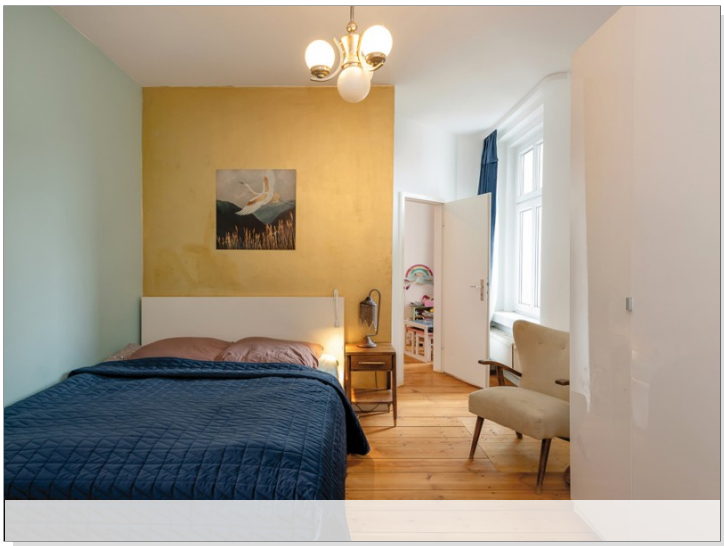
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

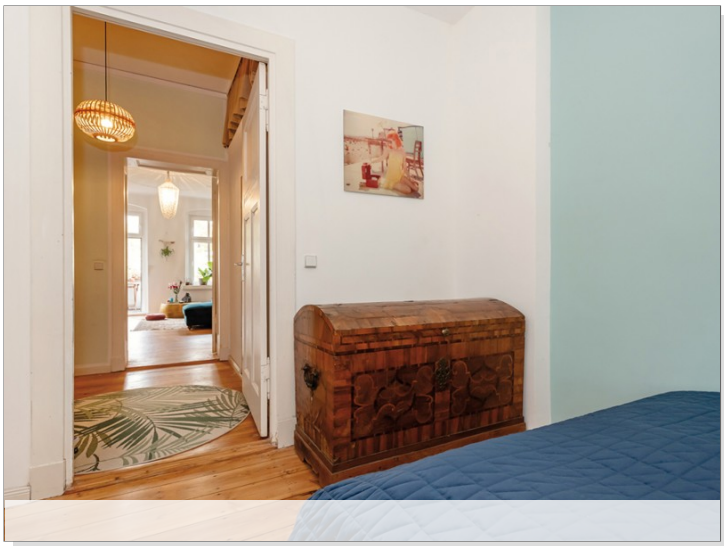
Global Stone Properties I real estate management
Rupertweg 1 ° 13127 Berlin
Tel.: 030 - 200 93 188 ° Fax: 030 - 200 93 191
kk@globalstone-properties.de ° www.globalstone-properties.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2,5 Zimmer
> 80,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: KJ229





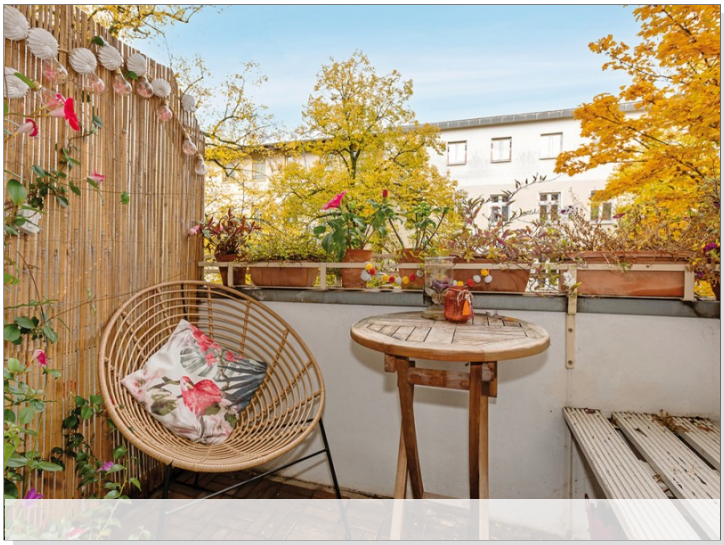


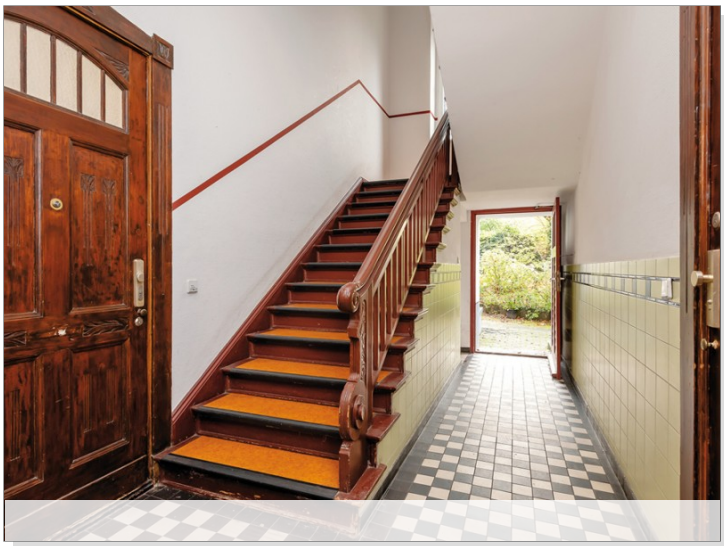
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

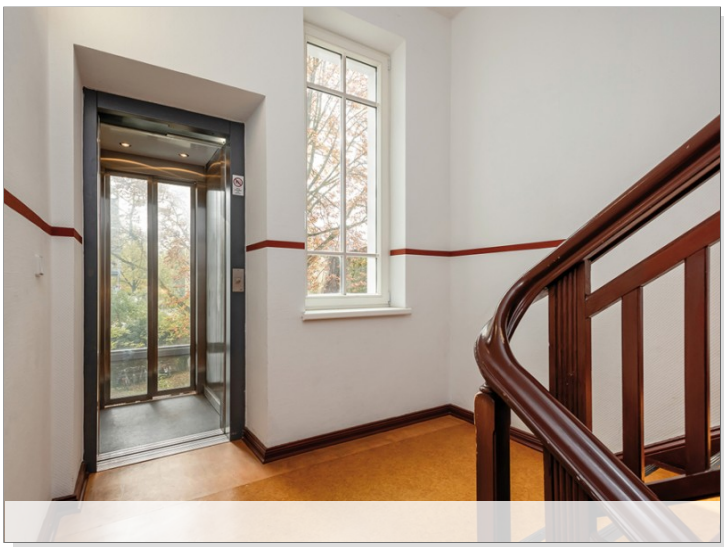
Global Stone Properties I real estate management
Rupertweg 1 ° 13127 Berlin
Tel.: 030 - 200 93 188 ° Fax: 030 - 200 93 191
kk@globalstone-properties.de ° www.globalstone-properties.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2,5 Zimmer
> 80,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: KJ229







© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Global Stone Properties I real estate management
Rupertweg 1 ° 13127 Berlin
Tel.: 030 - 200 93 188 ° Fax: 030 - 200 93 191
kk@globalstone-properties.de ° www.globalstone-properties.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2,5 Zimmer
> 80,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: KJ229

Ansprechpartner:

Herr Koray Kaymakoglu

Telefon: +49 (0) 30- 200 93 188
Mobil: +49 (0) 172 989 66 14
E-Mail: kk@globalstone-properties.de

Firmendaten:

Global Stone Properties I real estate management
Rupertweg 1
13127 Berlin

T 030 - 200 93 188
F 030 - 200 93 191
M 0172 - 98 966 14
kk@globalstone-properties.de
www.globalstone-properties.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026