



DEIN PROJEKT ÜBER DEN DÄCHERN VON BERLIN

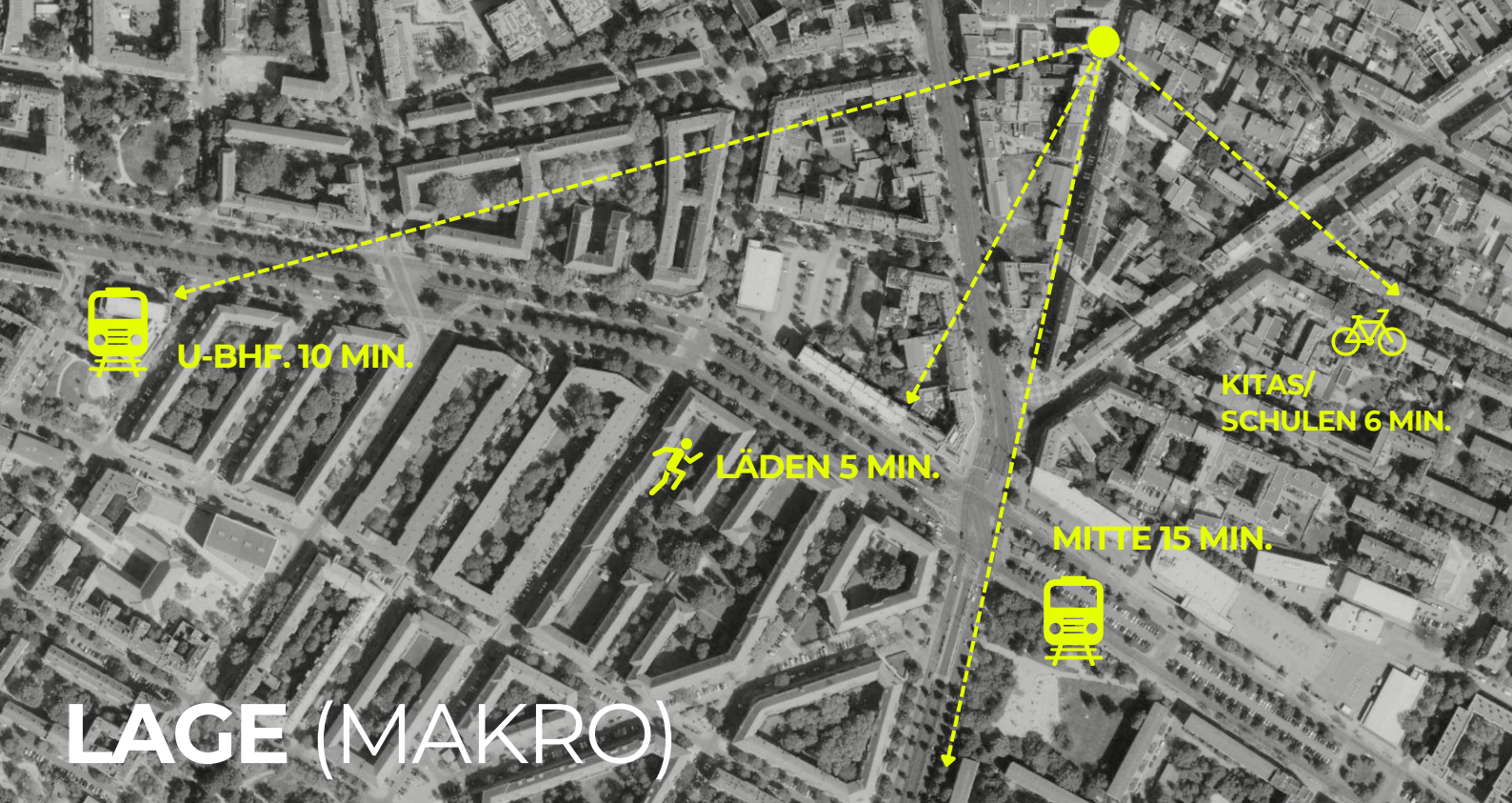
DACHROHLING IM PRENZLAUER BERG, CA. 250 M²

Zum Verkauf steht das Dachgeschoss eines repräsentativen Gründerzeithauses in Prenzlauer Berg – ein ausbaufähiger Dachrohling mit ca. 250 m² Grundfläche.

Die geschlossene Blockrandbebauung um 1900, massive Ziegelaußenwände und die zimmermannsmäßige Pfettendachkonstruktion bilden eine äußerst solide Basis für hochwertige Wohnungen über den Dächern des Kiezes. Das Bestandsgebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt, Baulasten bestehen nicht; im Seitenflügel wurden Teilbereiche bereits erneuert und unterstreichen das Entwicklungspotenzial des Ensembles.

Die Fläche eignet sich für großzügige, zeitgemäße Grundrisse – vom eleganten City-Loft bis zur familiengerechten Etage, inklusive sinnvoller Terrassen-/Loggia-Lösungen im Rahmen der genehmigungsfähigen Optionen. Bis zu vier Wohneinheiten sind realistisch planbar auf rd. 250qm Grundfläche planbar. Darüber hinaus eröffnet die umgebende Blockrandstruktur eine perspektivische Flächenerweiterung: Während das Vorderhaus derzeit über drei Vollgeschosse (zzgl. EG) verfügt, weist die Nachbarbebauung vier Vollgeschosse (zzgl. EG und DG) auf – eine Aufstockung bzw. partielle Ergänzung könnte zu einer deutlichen Steigerung der Wohnfläche bis hin zu rd. 500 m² führen.

380.000€
KAUFPREIS



LAGE (MAKRO)

Heinersdorfer Straße 47 – Prenzlauer-Berg-Feeling ganz nah: Kiezkultur, kurze Wege, starke Anbindung

Hier wohnt man ruhig – und ist in wenigen Minuten mitten im Prenzlauer Berg. Von der Heinersdorfer Straße 47 erreichst du Kollwitz- und Helmholtzplatz, Kastanienallee, Eberswalder Straße und den Mauerpark schnell per Tram, Rad oder auch zu Fuß. Genau diese Mischung macht die Lage so attraktiv: grüne Seitenstraßen, daneben die volle Auswahl an Cafés, Restaurants, Wochenmärkten, Feinkost & Bio-Supermärkten, Boutiquen und Studios.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die MetroTram bringt dich Richtung Alexanderplatz und in die City-Ost, Richtung Eberswalder/Schönhauser Allee schließt du zügig an U2 und Ringbahn (S41/42) an – ideal für Pendler wie für alle, die in der Stadt flexibel bleiben wollen. Mit dem Fahrrad fährst du in 10–15 Minuten nach Mitte; Spielplätze, Kitas und Schulen liegen dicht beieinander, Parks und Grünzüge sorgen für Luft zum Durchatmen.

Kurz gesagt: Ein Standort, der das Beste aus Prenzlauer Berg in Reichweite vereint – Kiezleben, Kultur, Kulinarik und Top-Anbindung – und zugleich die entspannte Ruhe einer Seitenlage bietet. Perfekt für alle, die urban wohnen und dabei unabhängig bleiben möchten.

FAKTEN ZUR IMMOBILIE:



City



sehr gute
Verkehrsanbindung



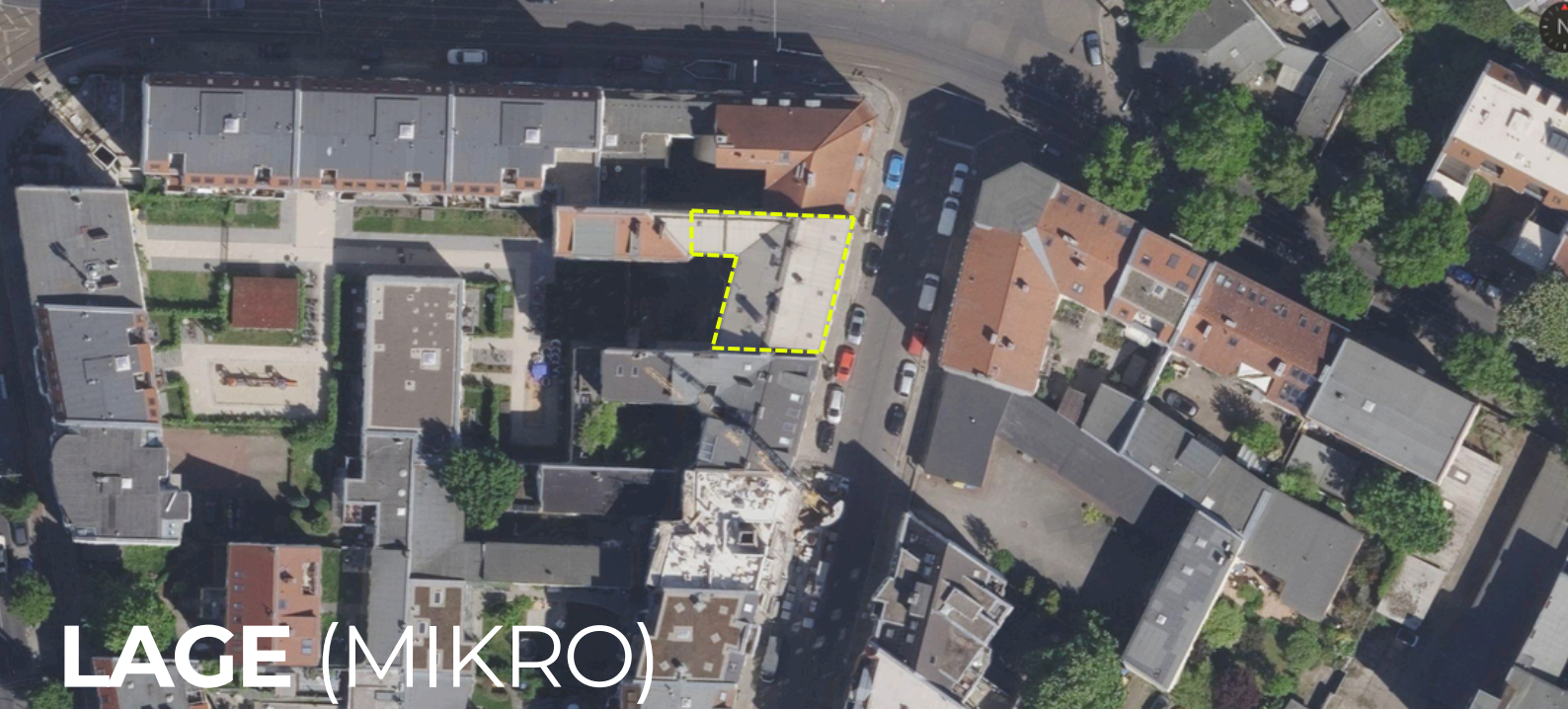
ruhige
Nachbarschaft



sehr gute
Nahversorgung



Blick zum
Fernsehturm



LAGE (MIKRO)

Investitionsangebot Dachgeschoss – Prenzlauer Berg

Zum Verkauf steht das ausbaufähige Dachgeschoss eines Gründerzeithauses. Geplant ist der Ausbau zu mehreren Wohneinheiten. Der Projektumfang beschränkt sich ausschließlich auf das DG; Fassaden, Hof sowie alle Nutzungseinheiten vom EG bis 3. OG und im Seitenflügel bleiben unverändert. Der laufende Betrieb im Haus bleibt während der Bauzeit bestehen.

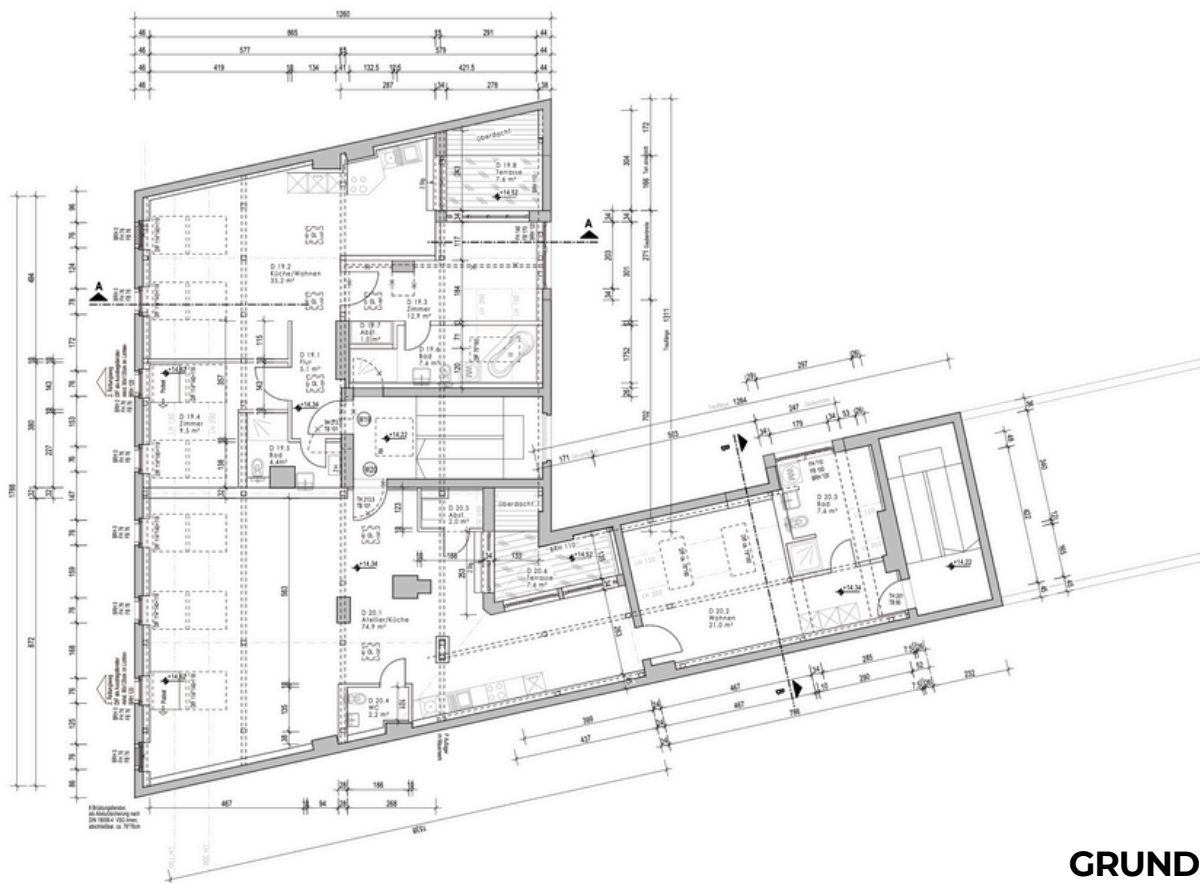
Für das Vorhaben liegt bereits eine erteilte Baugenehmigung vor, auf deren geprüfter Planung nahtlos aufgebaut werden kann; im Zuge der Umsetzung ist lediglich eine Erneuerung erforderlich. Sämtliche Pläne und Unterlagen stehen vollständig und strukturiert in digitaler Form zur Verfügung. (inkl. Prüfstatik, Gutachten etc.)

Das technische Konzept sieht den selektiven Rückbau der Bestandskonstruktion und den Neubau eines zimmermannsmäßigen Pfettendachs (Fuß-, Mittel- und Firstpfette mit stehendem Stuhl und Drempe) vor. Die Traufe bleibt erhalten, die Dachneigung wird von ca. 28° auf ca. 33° optimiert und die Firsthöhe um etwa 70 cm angehoben, sodass sich das neue Dach harmonisch in die Straßenansicht einfügt. Drempe- und Giebelmauerwerk bleiben bestehen und werden innenseitig mit Vorsatzschalen, Wärmedämmung und Dampfsperre auf heutigen Standard gebracht; ein Ringanker wird nach statischer Erfordernis ergänzt. Für eine ruhige Fassadenordnung werden straßenseitig Dachflächenfenster in Achsbindung gesetzt, hofseitig kann jede Wohnung eine kleine Terrasse über Dacheinschnitt sowie eine Schleppgaube mit stehenden Fenstern und zusätzliche Dachflächenfenster erhalten.

Der entscheidende Mehrwert dieses Projekts liegt in seinem klar abgegrenzten Umfang ausschließlich im Dachgeschoss – das reduziert Bauablauftrisiken, minimiert Eingriffe in den bewohnten Bestand und schafft eine hohe Plan- und Kostensicherheit. Anstelle eines reparaturintensiven Flickwerks wird die Tragkonstruktion wirtschaftlich sinnvoll neu errichtet: Das erhöht die technische Lebensdauer, senkt den Instandhaltungsaufwand und verbessert die Bauphysik spürbar. Daraus entstehen zeitgemäße, marktgängige Wohnungszuschnitte mit hoher Vermietbarkeit in einer der begehrtesten Mikrolagen Berlins.



ZUSTAND (AKTUELL)

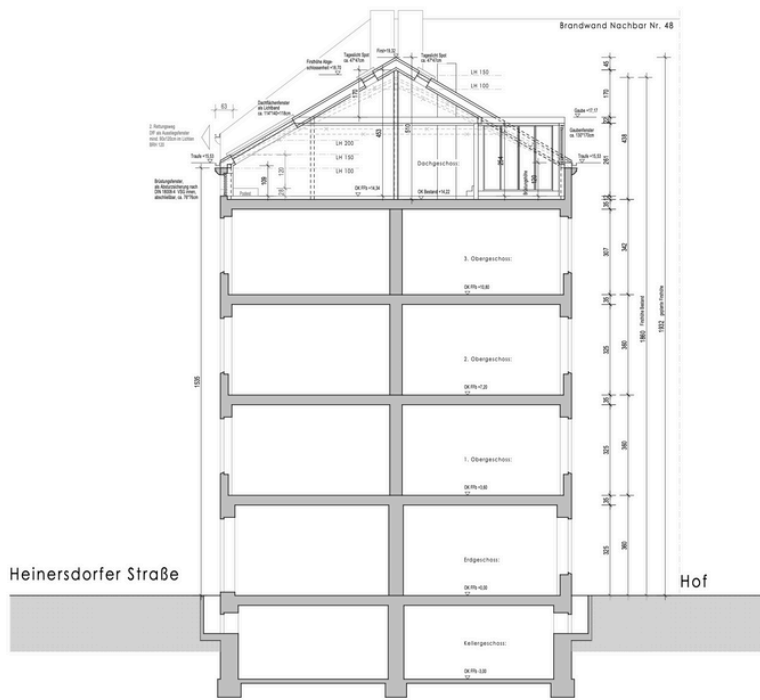


GRUNDRISS DG

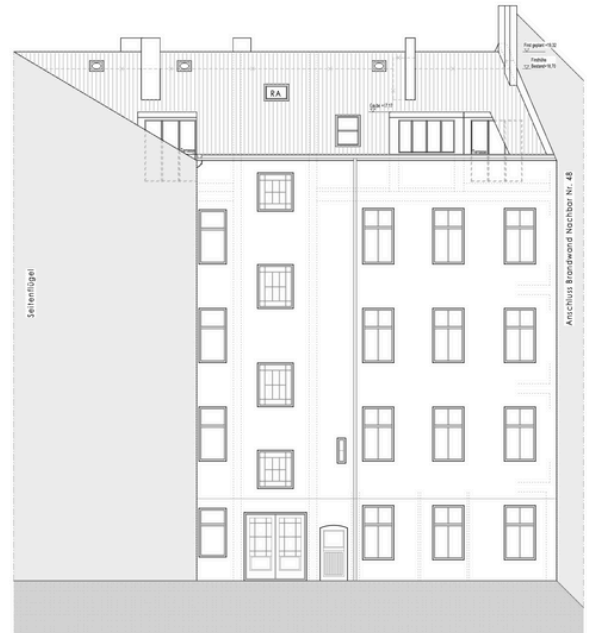


UNSERE VISION

HARMONISCHE PROPORTIONEN, KLARE LINIEN UND TAGESLICHT ALS GESTALTUNGSELEMENT
WOHNEN AUF HÖCHSTEM NIVEAU



SCHNITT



ANSICHT INNENHOF



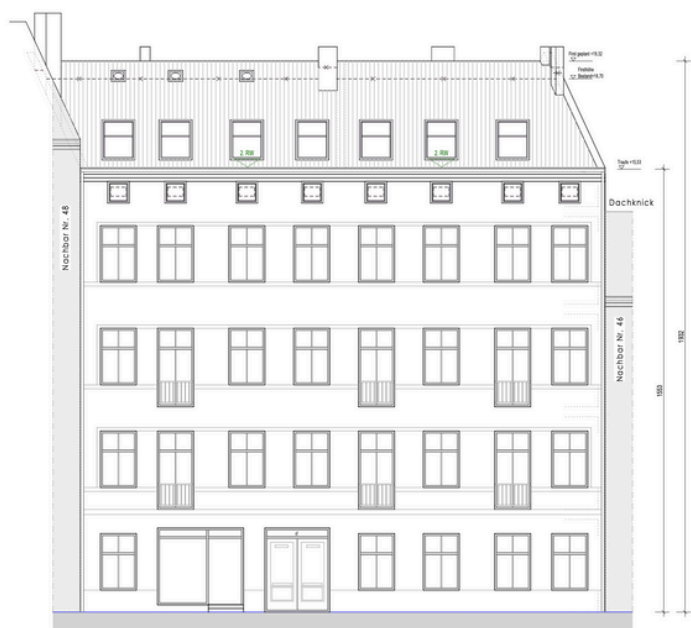
UNSERE VISION

AUS ROHLING WIRD WELLNESSTEMPEL



UNSERE VISION

DESIGN, DAS MAN SPÜRT! HELL, RUHIG, HOCHWERTIG.
SO ENTSTEHT DIE WOHNUNG, DIE JEDES HERZ GEWINNT.



ANSICHT HEINERSDORFER STRASSE 47



ANSICHT INNENHOF

Von der Idee zum Penthouse: Ein Dachrohling mit Charakter wartet auf einen Besitzer mit Stil. Zentrale Lage, maximale Wirkung.

Eine einzigartige Gelegenheit für Menschen, die ihren Wunsch von der eigenen Immobilie in der City verwirklichen möchten.



Dir gefällt, was du siehst?

Zögere nicht, uns direkt zu kontaktieren – wir freuen uns auf dich! Wenn du dich für diese Immobilie entscheidest, begleiten wir dich nicht nur zuverlässig durch den gesamten Kaufprozess.

Auch darüber hinaus sind wir für dich da: bei der Planung, individuellen Umgestaltung oder möglichen Umbauten.

Mit unserem erfahrenen Netzwerk und dem Wissen aus zahlreichen erfolgreich begleiteten Projekten unterstützen wir dich dabei, dein neues Zuhause ganz nach deinen Vorstellungen zu gestalten.

Lass uns gemeinsam den nächsten Schritt gehen – **vereinbare noch heute deinen persönlichen Beratungstermin.** Wir stehen dir als starker, vertrauensvoller Partner zur Seite.

Telefonnummer:
E-Mail:

0151 40 39 00 11
info@**immowerk**berlin.de

immowerk. BERLIN

by Nicolai Szymanski

Rudolf-Breitscheid Str. 66
16341 Panketal

Disclaimer

Alle Angaben in diesem Exposé basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer des Verkaufsobjekts zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keinerlei Gewähr für die in diesem Exposé enthaltenen Informationen, insbesondere hinsichtlich Flächenangaben, Grundrissen, Ansichten, Bildern, Maßangaben sowie der auf den Bildern erkennbaren Ausstattungsgegenstände. Jegliche Haftung für etwaige Fehler oder Unvollständigkeiten ist ausgeschlossen.

Dieses Exposé dient lediglich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle Fotos und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei **immowerk.BERLIN** by Nicolai Szymanski. Jede Nutzung ohne vorherige schriftliche Zustimmung ist untersagt.

Telefonnummer:
E-Mail:

0151 40 39 00 11
info@**immowerk**berlin.de