

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Bezugsfrei! 3-Zimmer Dachgeschoss am Arkonaplatz - Mauerpark und Kastanienallee ohne Provision



Objekt-Nr. **OM-277000**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas K.

Rheinsberger Straße 12  
10115 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	3,00	Zustand	nach Vereinbarung
Wohnfläche	65,67 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	212 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Rarität - Dachgeschoss Loft nahe Arkonaplatz

- Bezugsfrei - zwischen Mauerpark und Kastanienallee

Ihr neues zu Hause im Herzen Berlins

Der 1900 erbaute Altbau wurde 1998 durch den Ausbau des Dachgeschosses ergänzt. Insgesamt 12 Wohneinheiten bilden die Eigentümergemeinschaft in dem stets gepflegten

und soliden Mehrfamilienhaus in der Rheinsberger Straße.

Es besteht seit Jahren kein Instandhaltungsrückstau. Die gut geschnittene Wohnung im Dachgeschoss hat einen zugehörigen Abstellraum im Hinterhof des Mehrfamilienhauses, welcher als Eigentum miterworben wird. Die Fassade wurde 2017 aufwendig erneuert und dem geschichtsträchtigen Stadtbild angepasst.

Vom Eingangsbereich aus gehen links und rechts 2 Zimmer ab, die individuell auch zu 3 kleineren Zimmern umgestaltet werden können. Im großen Zimmer wurde zusätzlich eine gemütliche Hochebene eingebaut, um die Höhe des Raumes optimal zu nutzen. In den großen Räumen liegen Stabparkettböden aus, das kleine Zimmer hat ein helles Holzlaminat.

Die 3 Zimmer große Wohnung liegt direkt unter dem Dachgiebel mit einer Deckenhöhe von ca. 4 Metern. Im großen Loftähnlichen Wohnbereich befindet sich auf der linken Dachseite ein Ausstiegsfenster, durch das das Rooftop über eine Holzterasse betreten werden kann. Insgesamt 6 Velux Dachfenster im großen Zimmer durchfluten den Wohn- und Essbereich zu jeder Tageszeit mit Licht. In der Mitte des Wohnbereiches wurden 2 moderne Elemente für die begehbare Dusche mit Schiefersteinboden und das WC integriert, um der Wohnung die gewünschte Leichtigkeit zu geben.

Die Küche liegt prominent in der Mitte des Wohnzimmers. Hier ist viel Platz um Abends Freunde zu empfangen und gemeinsam in den Tag zu starten.

Die Dachgeschosswohnung ist mit einer neuen Brennwerttherme ausgestattet die sich über eine Smart Home App leicht bedienen lässt. Somit können sie die gewünschte Temperatur z.B.nach einer Reise schon vor den Ankunft zu Hause über ihr Smartphone einstellen.

Die Wohnung bietet neben der Top Lage auch eine große Gestaltungsmöglichkeit für die individuelle Eigennutzung, aber auch hervorragende Voraussetzungen für eine

äußerst attraktive, dauerhafte oder temporäre Vermietmöglichkeit.

## Ausstattung

Im großen Wohnbereich liegt eine Einbauküche mit zentralem Zutritt zum Dach. Eine begehbare Dusche und ein separates WC runden den Loftcharakter ab. Der Grundriss kann beliebig angepasst werden. So können weitere Zimmer entstehen, oder die Großzügigkeit beibehalten werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird bezugsfrei zum 01.11.2024 verkauft.

## Lage

Einzigartige Lage

Nahe dem Arkonaplatz, zwischen dem berühmten Mauerpark und der bekannten Kastanienallee in Berlin-Mitte, befindet sich diese helle Dachgeschosswohnung in 1A Lage.

Auch der Park an der Weinmeisterstraße mit seinen Cafés, Boutiquen und Freizeitmöglichkeiten ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Hier befindet sich auch der Hackesche Markt und die alte Schönhauser Straße in unmittelbarer Nähe, um ausgiebig zu shoppen und gut essen zu gehen. Von der ruhigen Rheinsberger Straße besteht eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Stationen der U-Bahn, TRAM und Bus sind in weniger als 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Aufgrund der günstigen Takte ist man in 5 Minuten am Alexanderplatz und in 9 Minuten am Hauptbahnhof. Für den Fernverkehr ist auch der Bahnhof Gesundbrunnen in 5 Minuten zu erreichen. Der Prenzlauer Berg mit seinen vielfältigen Cafés und Freizeitangeboten für Familien, ist nebenan und bietet eine große Auswahl an Aktivitäten für Alle.

Gegenüber der Rheinsberger Straße, an der Bernauer Straße befindet sich das großflächig angelegte Areal des Berliner Mauerdenkmals, welches zu ausgiebigen Spaziergängen einlädt. In direkter Nähe, am Nordbahnhof befinden sich u.a. Kletter- und Beachball Angebote, sowie eine Schlittschuhlaufbahn in der Nähe vom Gebäude des Bundesnachrichtendienstes.

Alles in allem, eine der besten und beliebtesten Lagen der Hauptstadt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

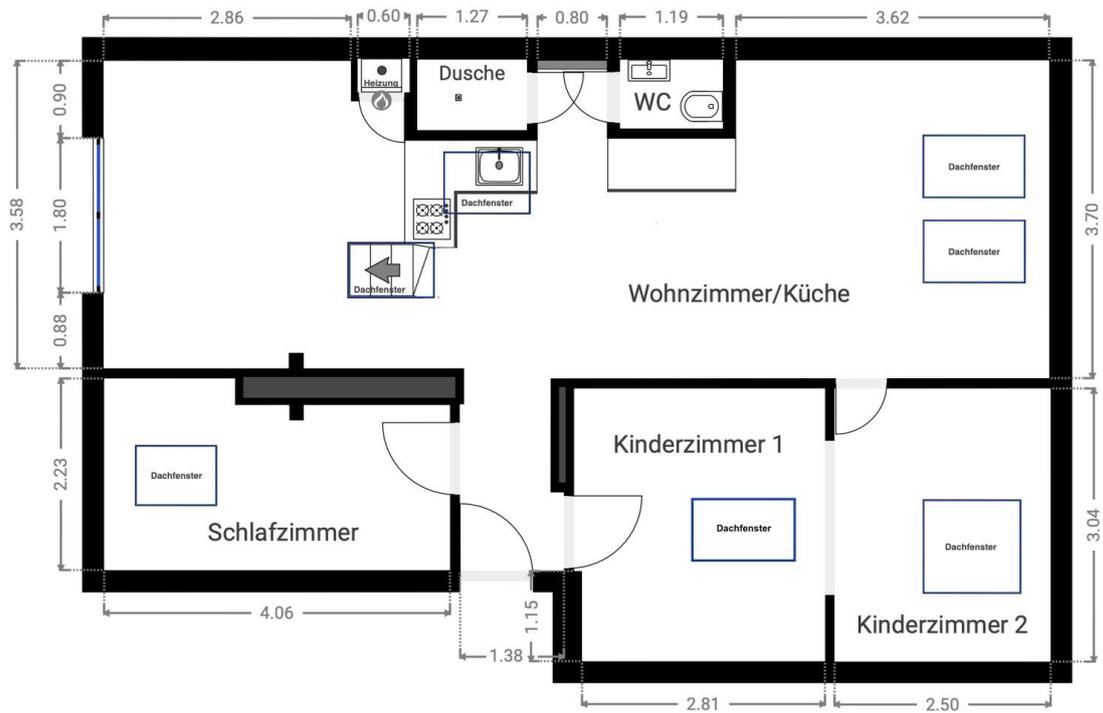
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Straßenschild

# Exposé - Grundrisse



Grundriss