

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Dachgeschosswohnung Berlin Prenzlauer Berg, Winsviertel



Objekt-Nr. **OM-294524**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **1.250.000 €**

10405 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	456 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentral und doch ruhig wohnt es sich im Gartenhaus des Mehrfamilienhauses im 5. Stock. Beim Betreten der Wohnung eröffnet die 20qm große Terrasse einen weitläufigen Blick über die Dächer der Stadt zum Volkspark Friederichshain. Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 80qm vermittelt mit seinem Echtholzboden und dem alten Holzständerwerk gemütliche Behaglichkeit. Drei weitere Räume mit 16, 19 und 22 qm eröffnen eine vielfältige Nutzung.

## Ausstattung

Parkettfußboden aus Buche, Vollholz 2cm stark in allen Wohnräumen

Küchenbereich gefliest, elektrische Fußbodenheizung

2 Bäder mit Tageslicht, elektrische Fußbodenheizung und Vasco-Designheizkörper

z.T. Einbaudeckenstrahler und Sternenhimmel mit Dimmer

Einbauten in den Abseiten zur Platzgewinnung

Zweifachverglaste Holzfenster, z.T. fast bodentief

Kaminofen

Klimaanlage im Wohnbereich

Markilux Markise zur Beschattung der Terrasse

Ohne Aufzug

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Eingebettet zwischen Kollwitzkiez und Bötzowviertel liegt der eher beschauliche Winskiez. Mit einem vielfältigen Angebot an Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten fühlen sich hier Jung und Alt gleichermaßen wohl, alles lässt sich fußläufig erreichen. Besonders Familien schätzen die vielen Parks und Spielplätze und das gute Angebot an Kitas und Schulen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, 3 verschiedene Tram-Linien fahren in unmittelbarer Umgebung. Der Verkehrsknotenpunkt „Alexanderplatz“ ist 1,5 Kilometer entfernt und vieles lässt sich auch mit dem Fahrrad erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eßbereich

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küche



Blick in den Seitenflügel

# Exposé - Galerie



Zimmer 22qm



Zimmer 19qm

# Exposé - Galerie



Blick zur Terrasse



Zimmer 16qm



Duschbad

# Exposé - Galerie



Wannenbad



Flur

# Exposé - Galerie



Terrasse