

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Ruhige Dachgeschoss-Maisonette im Bergmannkiez



Objekt-Nr. OM-305246

#### Wohnung

Verkauf: **1.395.000 €**

Ansprechpartner:  
Carsten Wetzel  
Telefon: 0159 01254362

Heimstr. 5  
10965 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1889	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	424 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ruhige und moderne Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit ihrer 150 qm großen Wohnfläche und 9,5 qm Dachterrasse mit Blick zum Berliner Fernsehturm befindet sich in der 4. und 5. Etage eines typischen Berliner Eckhauses im Bergmannkiez. Die Wohnung hat eine Ost-Westausrichtung.

Der Verkauf erfolgt PROVISIONSFREI vom Eigentümer.

Das Haus wurde 1889 erbaut, in den 1980er Jahren umfassend saniert. Seitdem wurde das Gebäude laufend instandgehalten und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. 2011 wurde das gesamte Dach erneuert und gedämmt, 2020 wurde die Stuckfassade fachgerecht saniert.

Das Haus mit einem ruhigen Innenhof besteht aus 20 Wohneinheiten, in denen meist die Eigentümer selber wohnen.

Die Wohnung, bestehend aus 5 Zimmern, Küche und 2 Bädern wurde 2006 umfassend erneuert und eine Dachterrasse eingebaut.

4. OG. 87 m<sup>2</sup> loftartiger Wohn-/Essbereich, Küche, Bad, 2 Zimmer

5. OG. 63 m<sup>2</sup> Wohnbereich, Bad, Schlafzimmer mit Cabrio-Dachfenster zum Hof,

9,5 m<sup>2</sup> Dachterrasse

Zur Wohnung gehört ein 12 qm großer trockener Kellerraum.

## Ausstattung

- \* Moderne Stahltreppe ins Dachgeschoss
- \* Eiche-Industrieparkett im 4. OG
- \* Pitchpine-Dielen im 5. OG
- \* Teilweise Stuck, alte aufgearbeitete Zimmertüren
- \* Dachterrasse mit WPC-Fußboden
- \* Einbauschränke bzw. begehbare Schrank
- \* Verschattung/Verdunkelung aller Dachflächenfenster
- \* 4. OG Bad mit Dusche und Badewanne
- \* 5. OG Bad mit Dusche und Waschmaschine
- \* Einbauküche

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es handelt sich hier um einen Privatverkauf direkt vom Eigentümer. Der Kauf ist daher PROVISIONSFREI. Es werden ausdrücklich KEINE Makler erwünscht!

Bitte beachten Sie, dass Irrtümer oder Auslassungen vorbehalten sind. Dieses Angebot ist exklusiv für Sie als Empfänger bestimmt und darf nur nach meiner vorherigen Zustimmung weiter gegeben werden.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass ich ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben von Name, Adresse und Telefonnummer beantworten kann.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Bergmannstraßenkiez, nur rund 200 Meter zur Marheineke-Markthalle entfernt.

Die Bewohner des Kiezes profitieren von der guten Verkehrsanbindung: U-Bahnlinie 7 (Gneisenaustraße) in 500 m Fußweg und Bus 248 in ca. 200 m.

Die Anliegerstraße ist ohne Durchgangsverkehr, als Parkzone für Anwohner mit Anwohnerparkausweis ausgewiesen. Ein Radabstellplatz befindet sich direkt vor dem Haus oder auf dem Hof.

In der Bergmannstraße findet sich ein reichhaltiges Angebot an Bioläden, Supermärkten, Weinläden, Geschäften des täglichen Bedarfs, Modeläden sowie Gastronomie in großer Auswahl.

Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

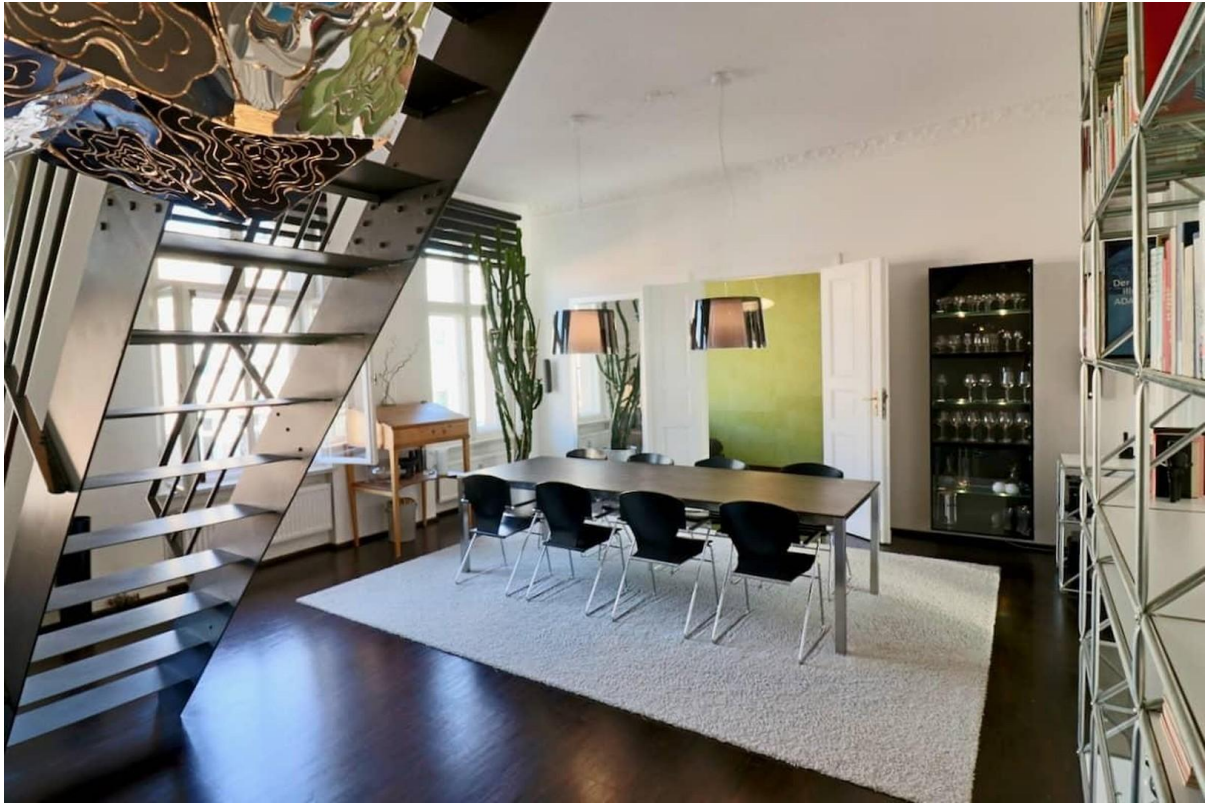
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

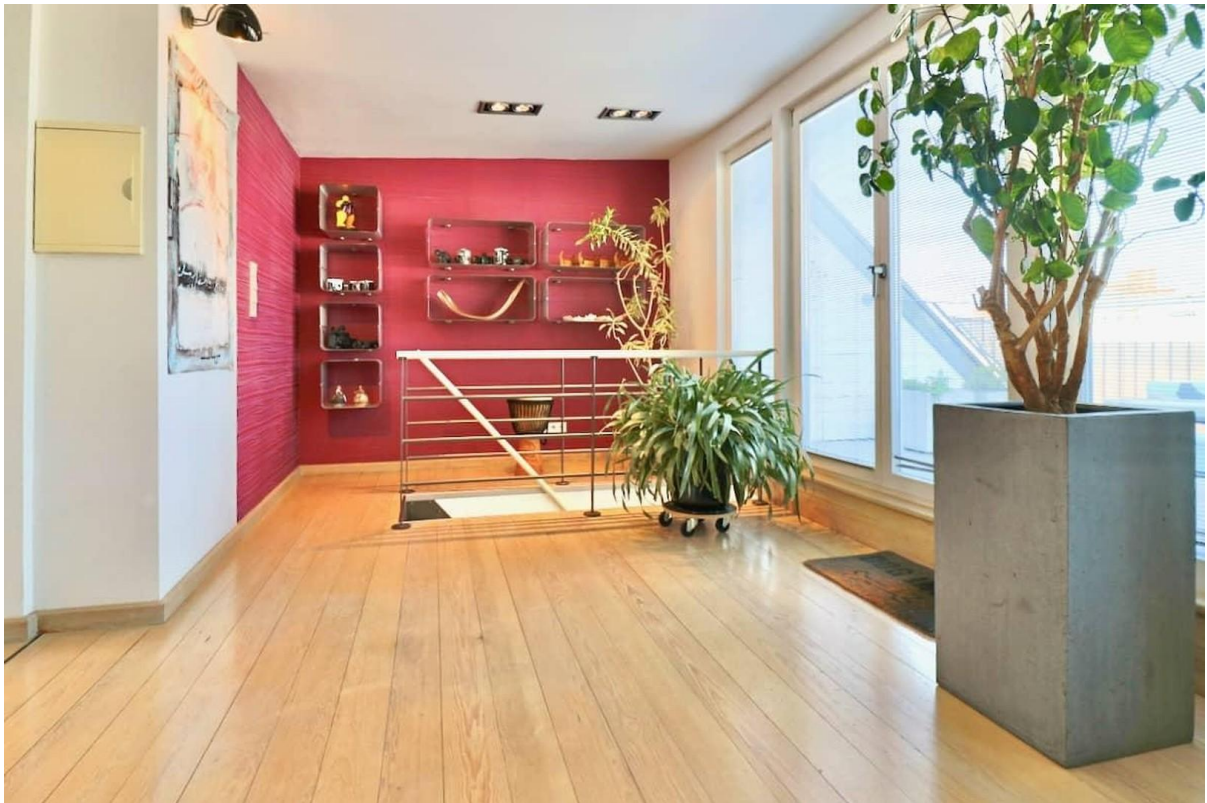


Hauptraum 4. OG

# Exposé - Galerie



Hauptraum 4. OG



Wohnbereich 5. OG

# Exposé - Galerie

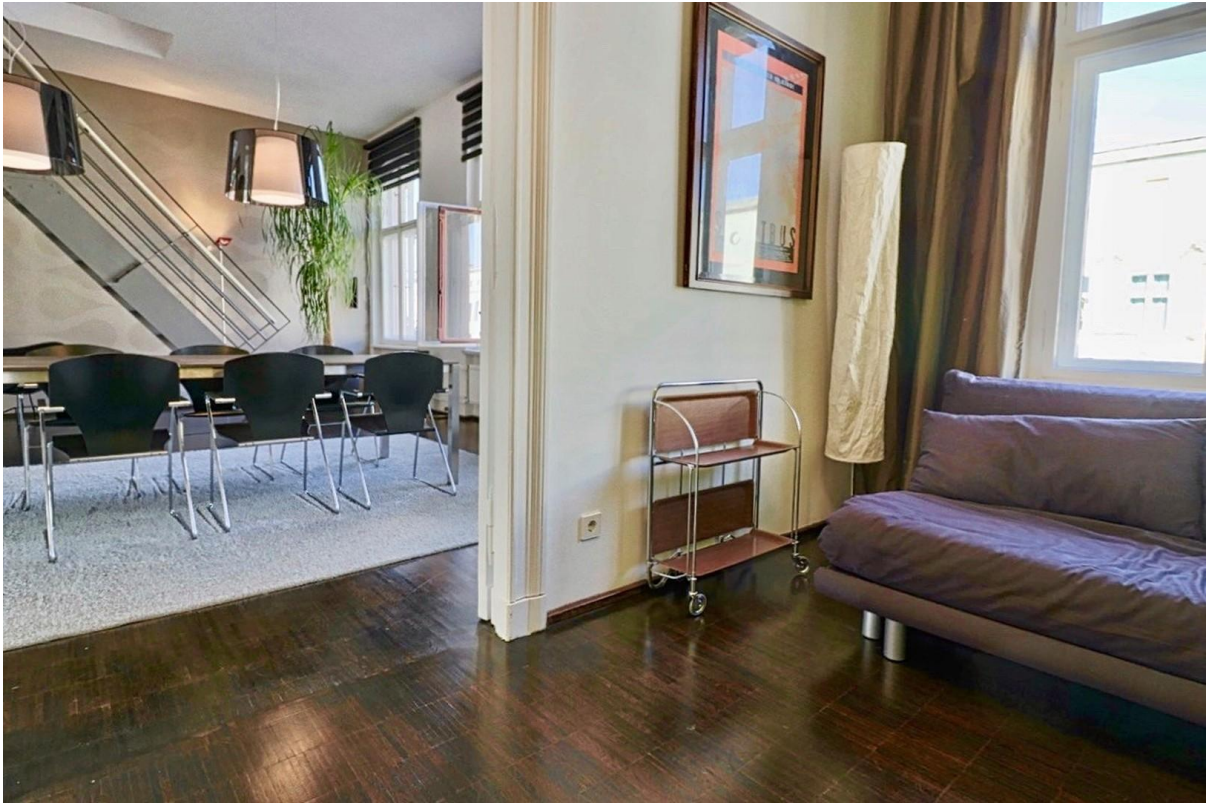


Dachterrasse

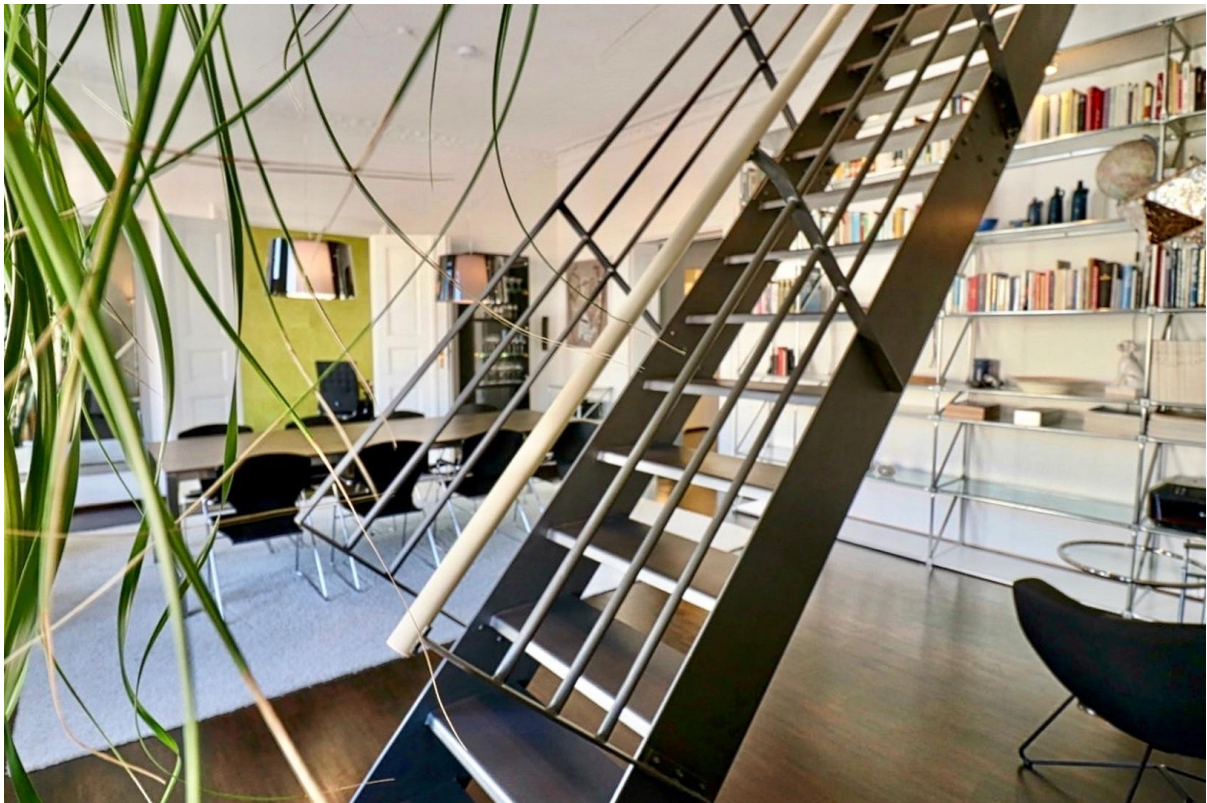


Wohnbereich 5. OG

# Exposé - Galerie

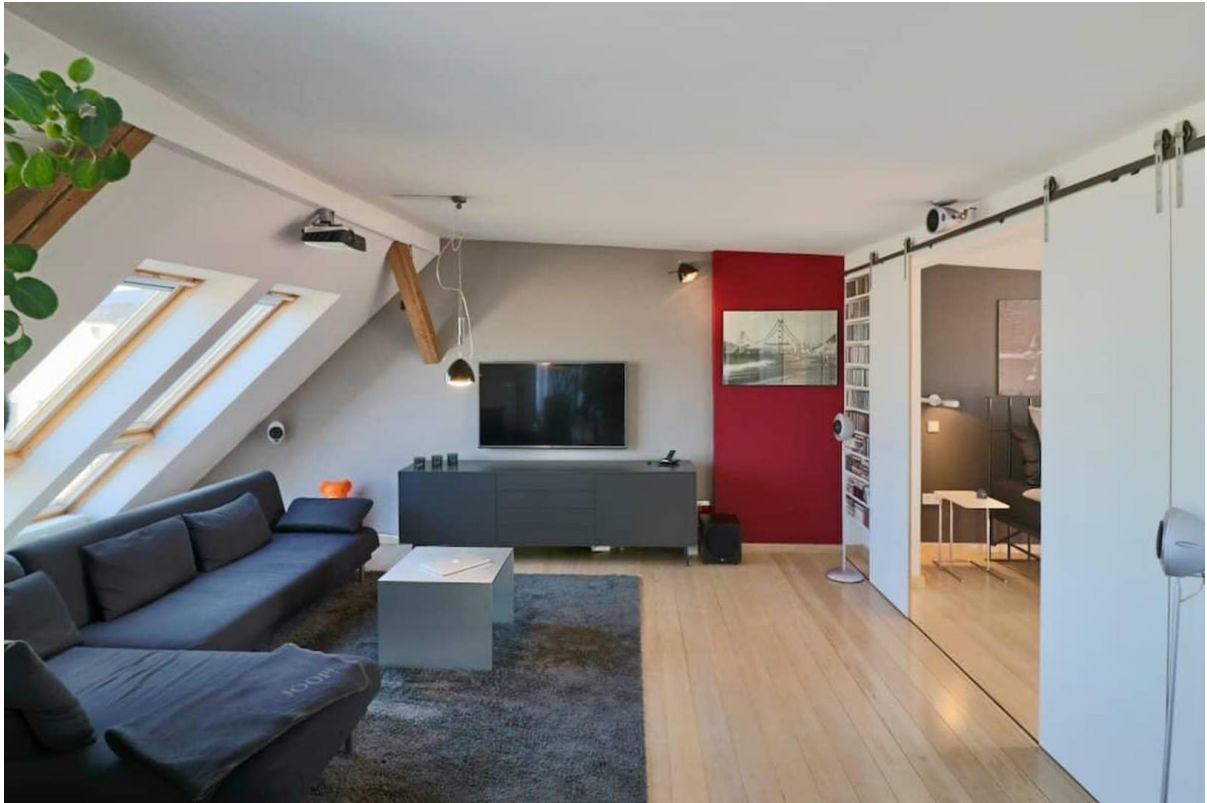


Zimmer 4. OG



Stahlterppe

# Exposé - Galerie



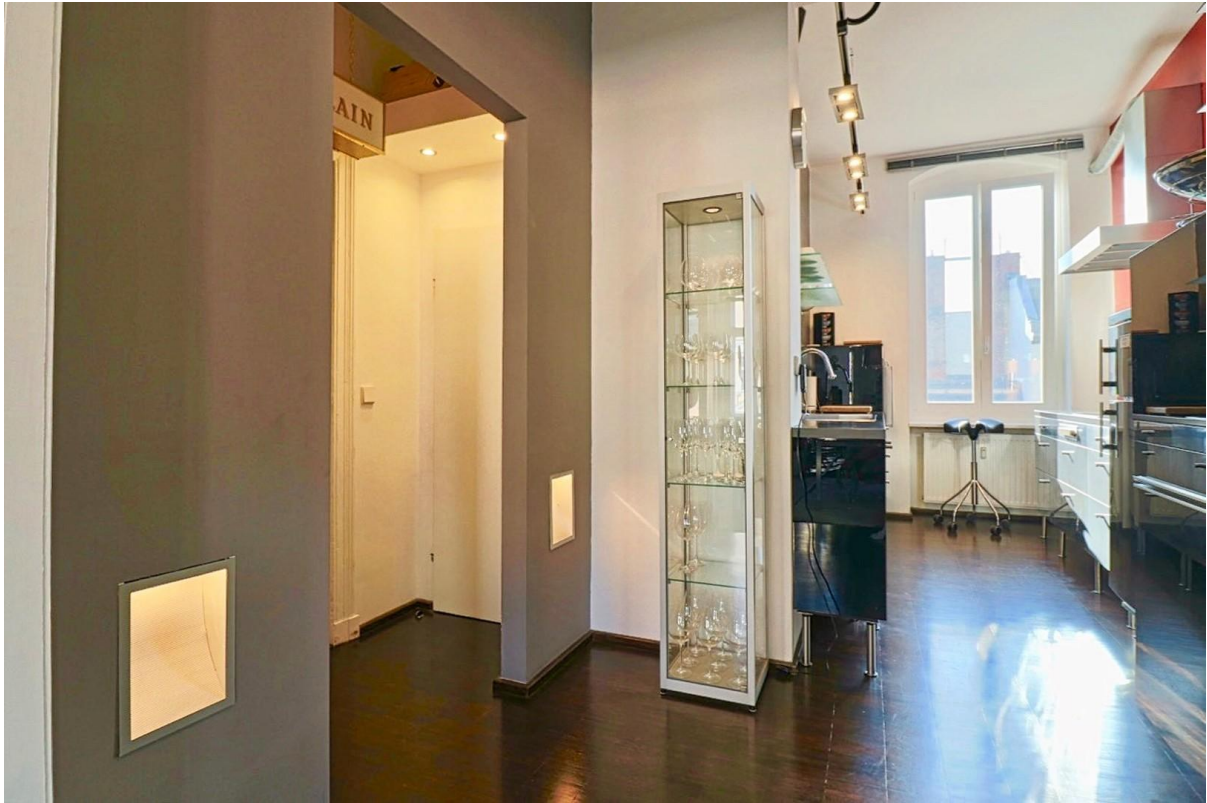
Wohnbereich 5. OG



Loftartiger Wohnbereich 4. OG



# Exposé - Galerie



Eingang/ Küche 4. OG

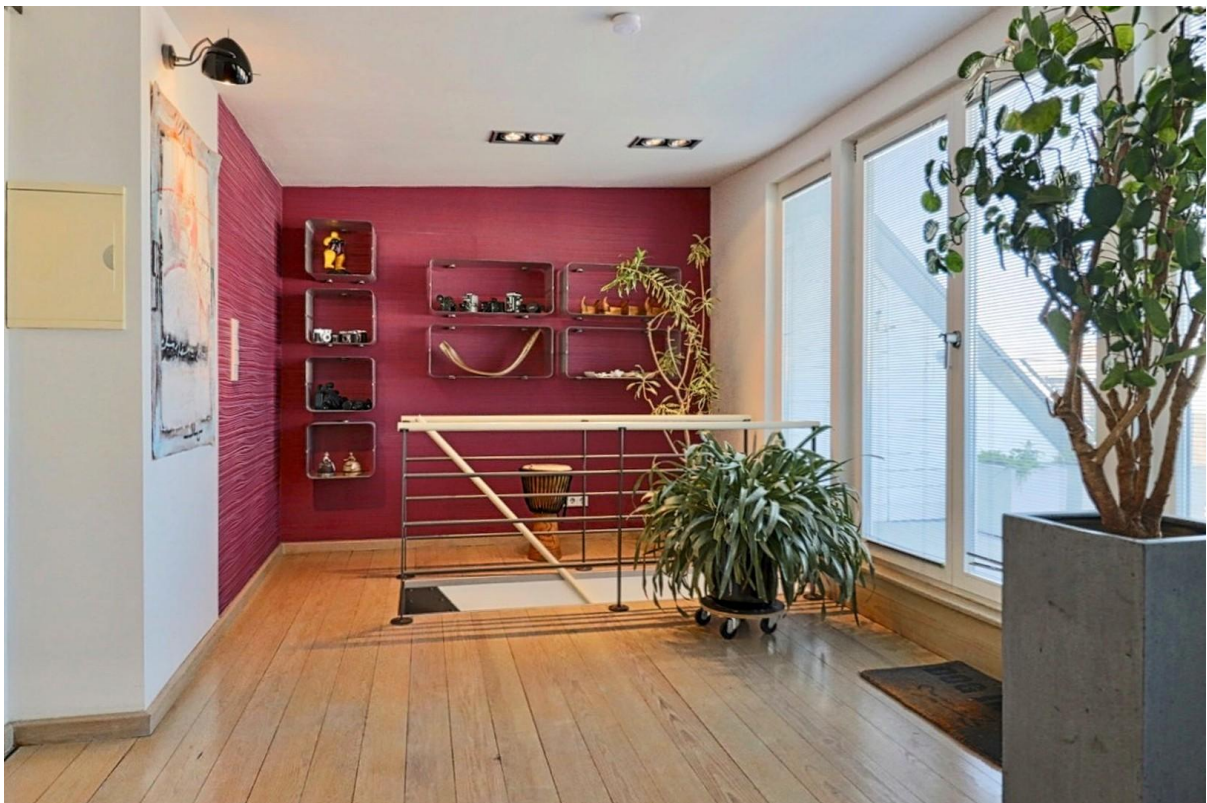


Wohnbereich 5. OG

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Wohnbereich 5. OG

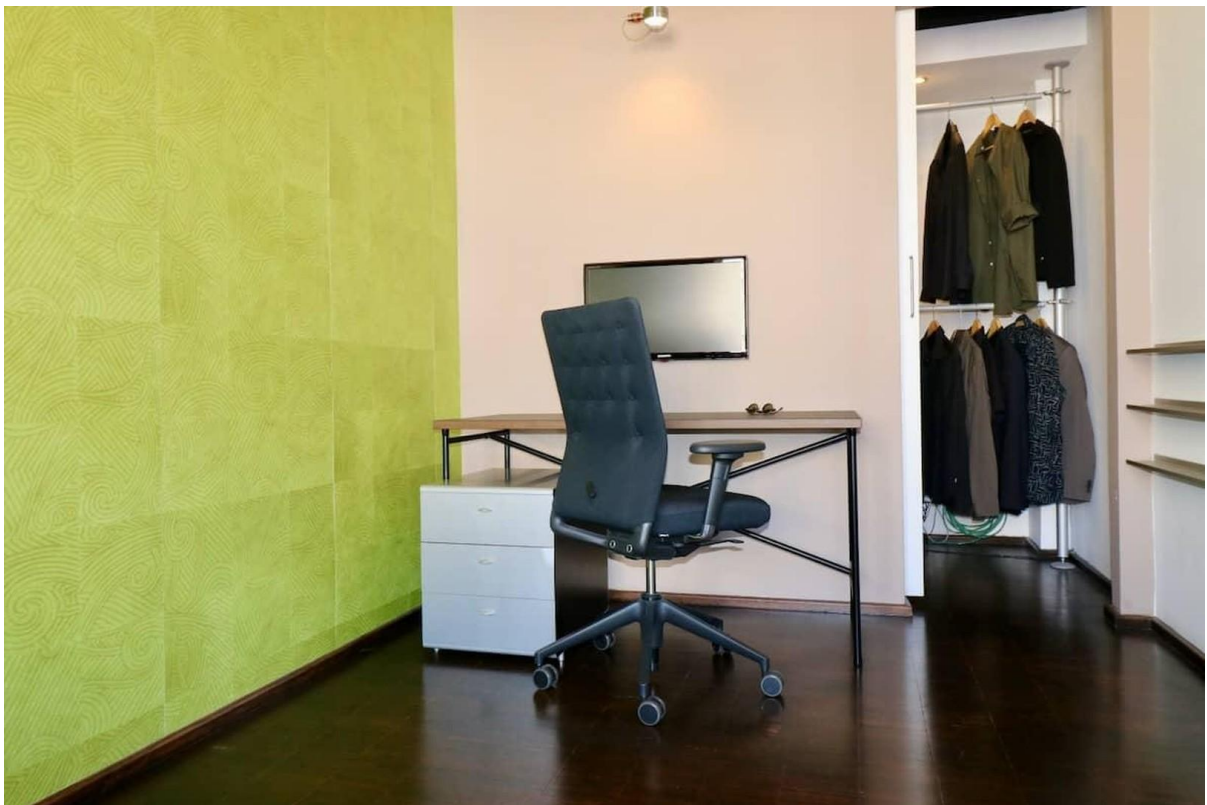


Wohnbereich 5. OG

# Exposé - Galerie



Küche 4. OG



Arbeits-/Gästezimmer 4. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 4. OG (hofseitig)



Küche 4. OG

# Exposé - Galerie



Bad 5. OG

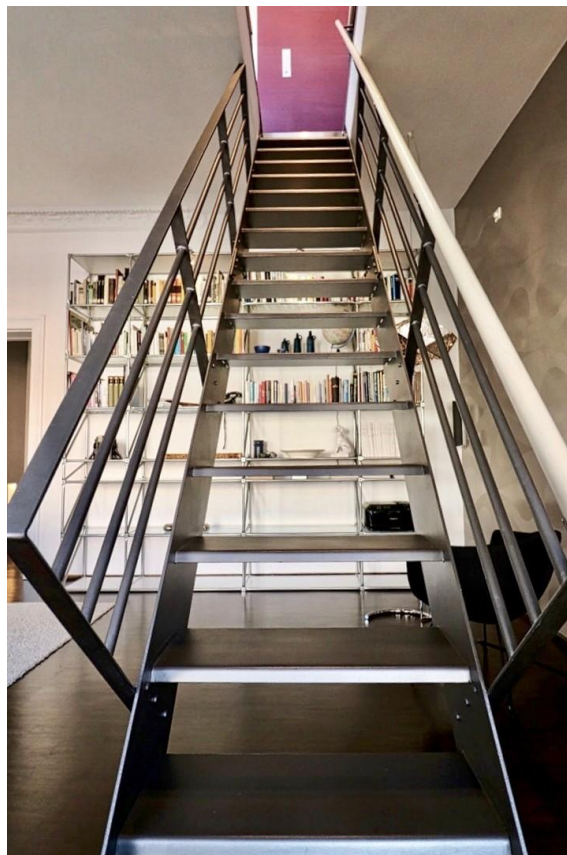


Bad 5. OG

# Exposé - Galerie



Bad 4. OG



Treppe

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnbereich 5. OG

# Exposé - Galerie



Terrasse



Schlafzimmerfenster



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 5. OG



Stuckfassade

# Exposé - Galerie

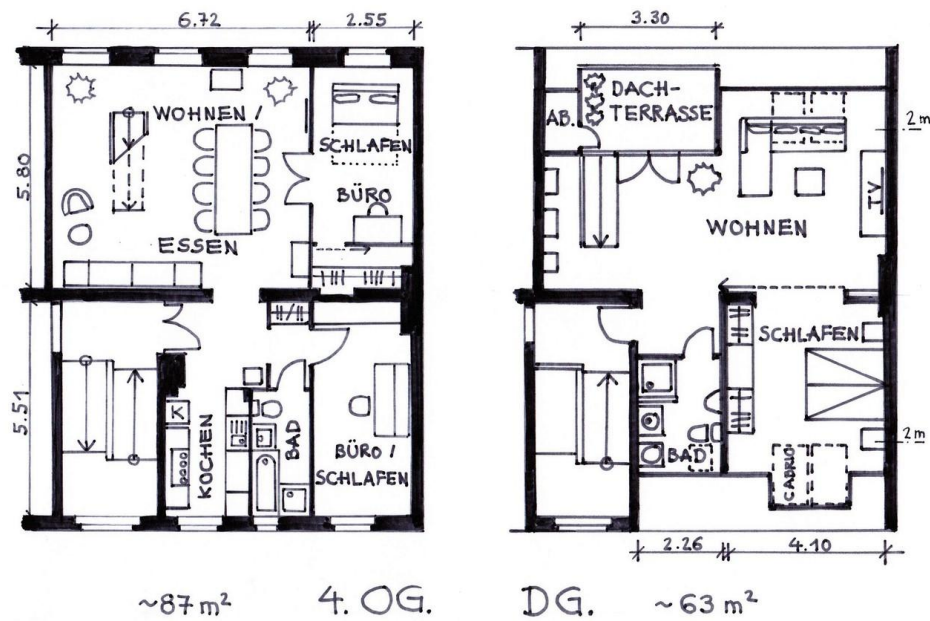


Terrasse 5. OG



Wohn-Schlafbereich 5. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse