

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Dachgeschosswohnung in Alt-Moabit Bellevue



Objekt-Nr. **OM-313632**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Preismeyer Verwaltungs GmbH

Thomasiusstraße 8  
10557 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                       |              |                       |
|---------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr       | 1902                  | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Zimmer        | 4,00                  | Schlafzimmer | 3                     |
| Wohnfläche    | 129,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2                     |
| Nutzfläche    | 160,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 5. OG                 |
| Energieträger | Fernwärme             | Heizung      | Zentralheizung        |
| Übernahme     | sofort                |              |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung im 5. Obergeschoss des Gartenhauses bietet anspruchsvollen Bewohnern ein komfortables und individuelles Zuhause. Sie beeindruckt durch ihre großzügige und moderne Gestaltung. Der Lift hält auf gleicher Ebene direkt vor der Wohnungstür. Auf dieser Ebene gibt es keine weiteren Wohnungseingänge, so dass Sie hier Privatsphäre haben. Eine Erweiterung des Eingangsbereichs, so dass der Lift innerhalb der Wohnung zugänglich ist und das Podest als Garderobe genutzt werden kann, ist denkbar und wird derzeit baurechtlich geprüft.

Eine weitere Besonderheit der Wohnung sind auch die verschiedenen Ebenen der einzelnen Bereiche. Dies erlaubt eine individuelle Gestaltung und auch das Implementieren verschiedener Stile in einer Wohnung. Die Höhenunterschiede können aber auch durch Anheben/Absenken in Teilen reduziert werden. Derzeit gibt es Raumhöhen bis zu 4,25 m.

Ein weiteres Highlight der Wohnung sind die 9 m<sup>2</sup> große Terrasse und der 17 m<sup>2</sup> große Wintergarten.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1991 ausgebaut und war seitdem bewohnt. Die Wohnung wurde gerade leergezogen und wird nun im noch nicht renovierten Zustand angeboten. Da es Potenzial zur Umgestaltung gibt, können Sie sich hier kreativ ausleben.

Gerne bieten wir auch Teile des Ausbaus / der Renovierung oder auch das Gesamtprojekt als Bauleistung an. Unsere in-house Architektin kann Sie umfassend bei der Gestaltung beraten und Ihre Ideen realisieren.

## Ausstattung

Renovierungsobjekt.

Gerne bieten wir auch Teile des Ausbaus / der Renovierung oder auch das Gesamtprojekt als Bauleistung an. Unsere In-House Architektin kann Sie umfassend bei der Gestaltung beraten und Ihre Ideen realisieren.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Unter den Bildern finden Sie verschiedene Visualisierungen einer möglichen Renovierung, die von unserer Designerin gestaltet wurden.

## Lage

Die Thomasiusstraße liegt in Alt-Moabit und bietet eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage zwischen den Bezirken Mitte, Tiergarten und Charlottenburg. Diese Lage vereint das Beste aus urbanem Lebensstil und einer grünen Umgebung.

Die S-Bahn-Station Bellevue mit gleich drei Linien ist nur 4 Gehminuten entfernt. Von dort aus gelangen Sie schnell und bequem zu verschiedenen Zielen in Berlin. Der Hauptbahnhof ist lediglich eine Station entfernt, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. Die U-Bahn-Stationen Hansaplatz und Turmstraße erreichen Sie bequem zu Fuß in etwa 10 Minuten. Die zentrale Lage bietet Ihnen somit eine optimale Verkehrsanbindung.

Die Nähe zur Spree und zum Tiergarten ermöglicht Ihnen in nur wenigen Gehminuten den Zugang zu ausgedehnten Spazier-, Jogging- und Fahrradwegen, die einen hohen Freizeitwert bieten.

Der Kiez bietet eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés, Bars und Einkaufsmöglichkeiten, die alle in unmittelbarer Nähe liegen.

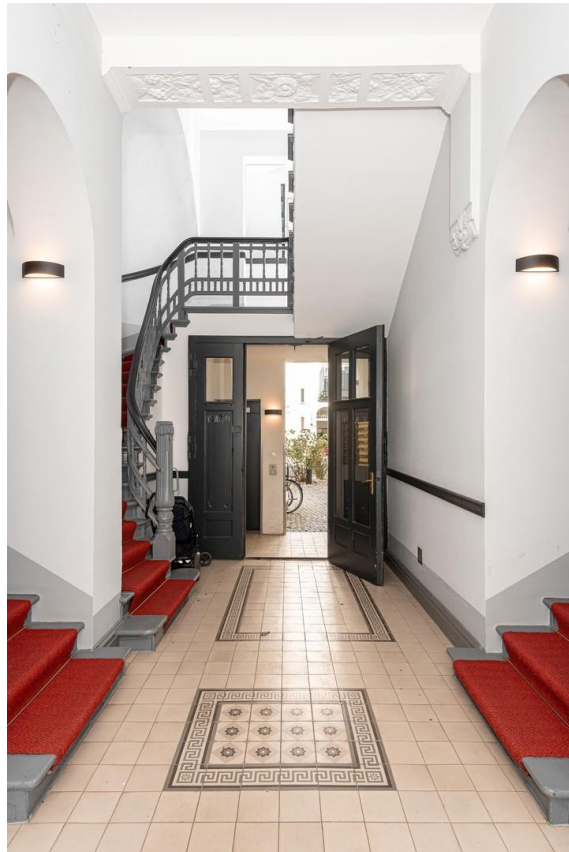
### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



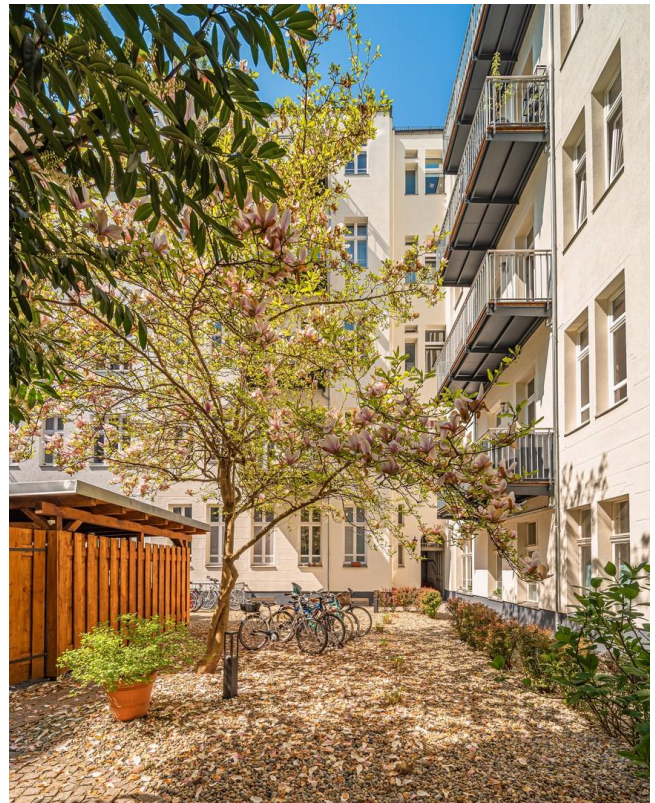
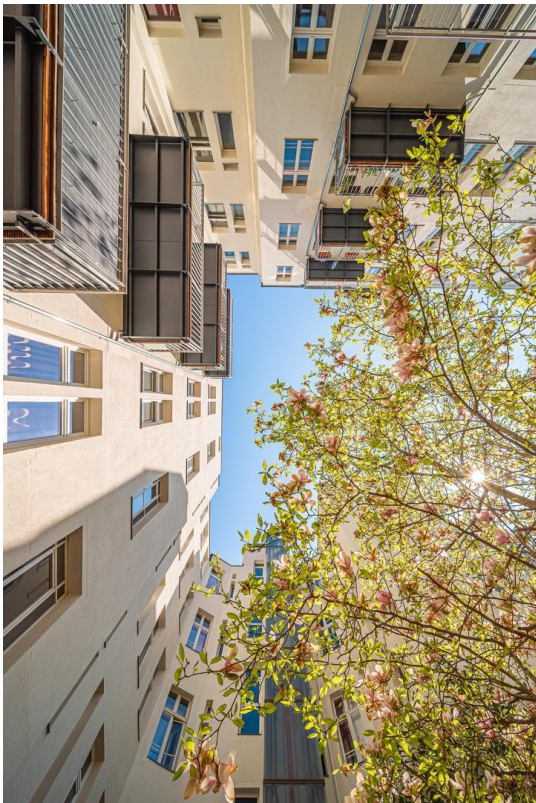


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



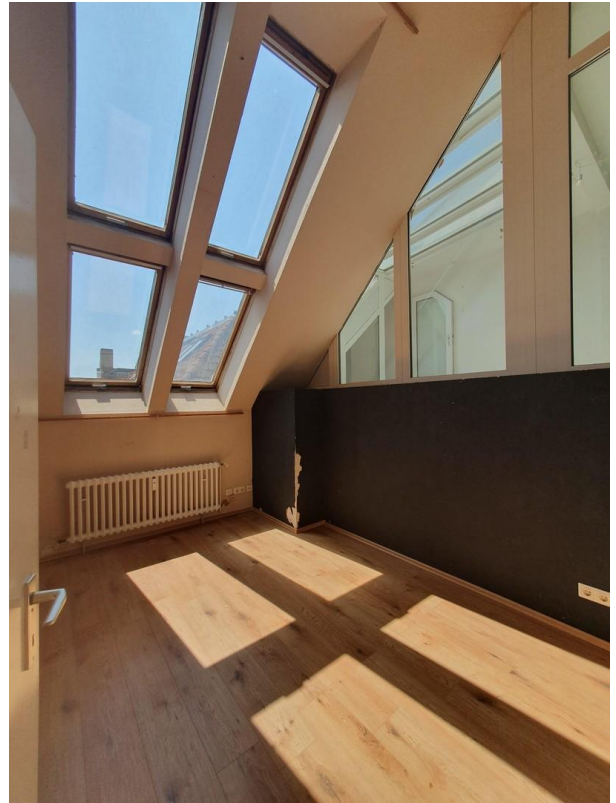


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

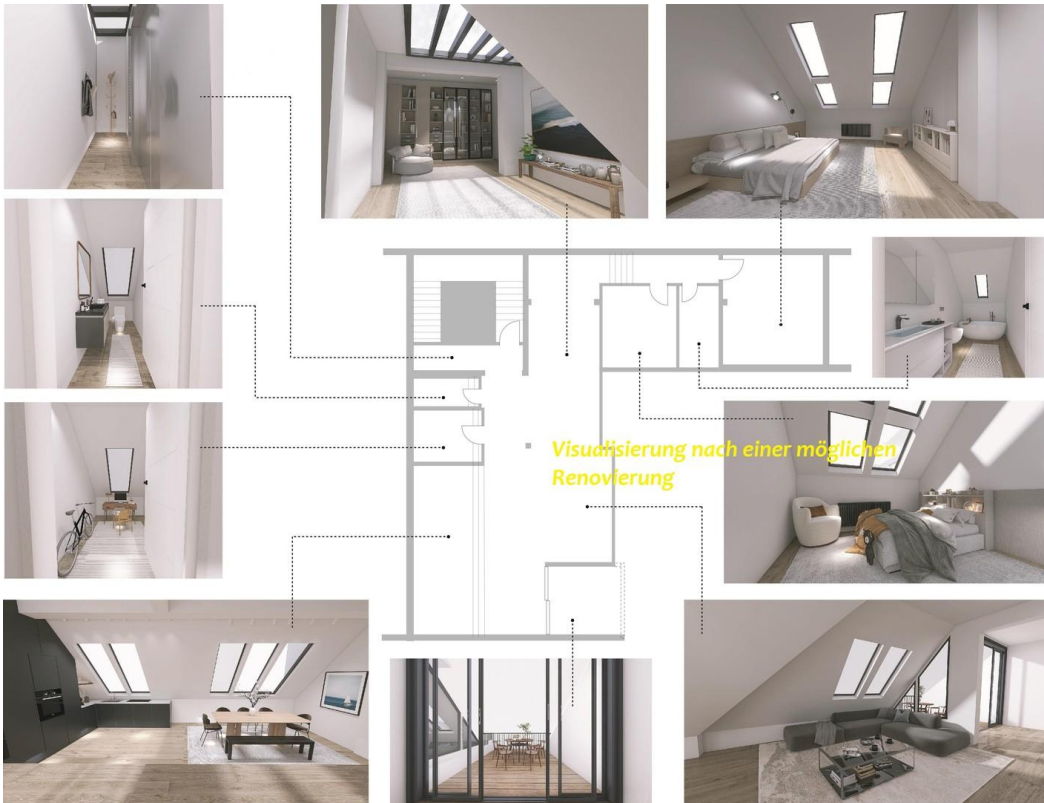


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung



# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Visualisierung



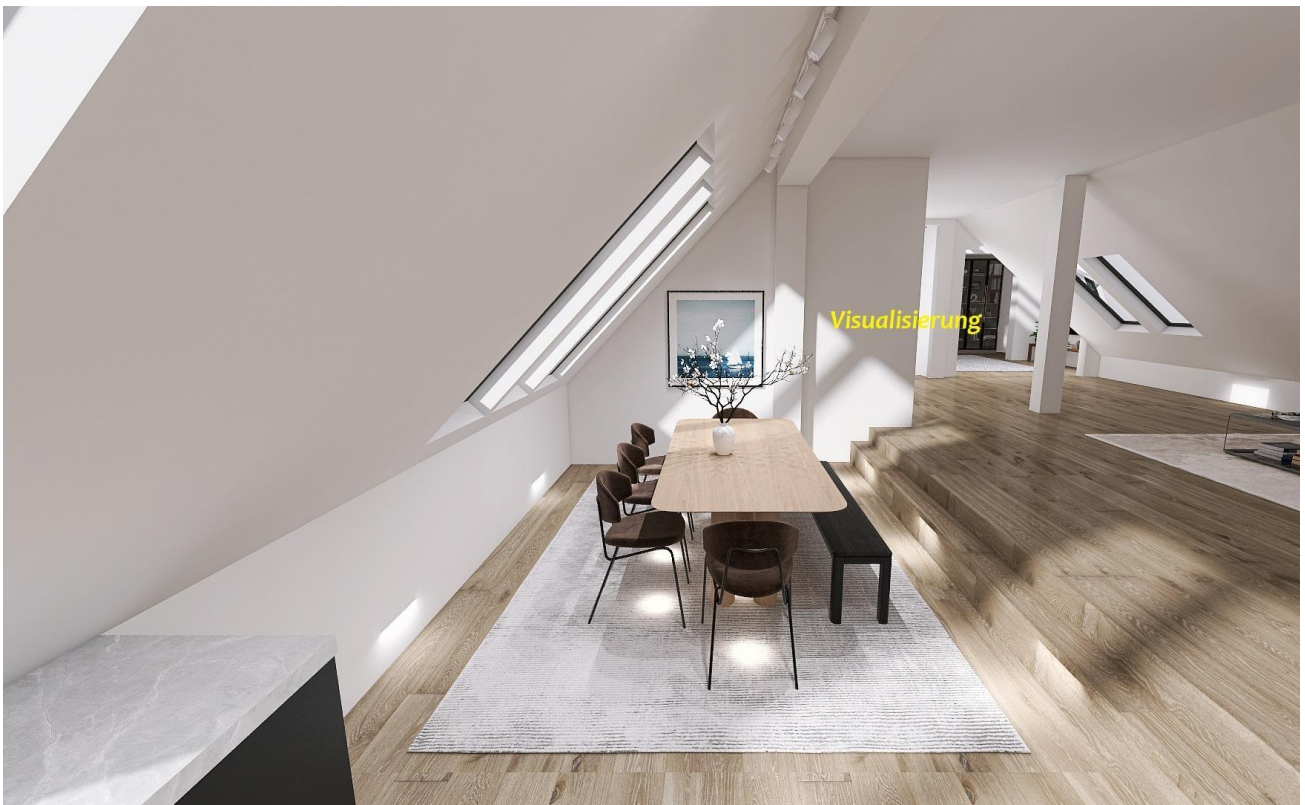
Visualisierung



# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung



# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung



# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung

# Exposé - Galerie

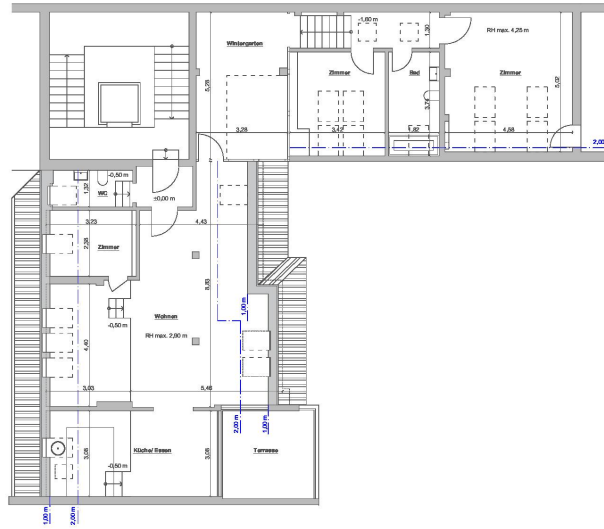


Visualisierung



Visualisierung

# Exposé - Grundrisse



Stand 01.07.2024

Thomasiusstraße 8, 10558 Berlin  
WE 32-HH DG

PREISMEYER Verwaltungs GMBH  
Numburger Str. 67, 10787 Berlin



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



PREISMEYER

Individuelle und außergewöhnliche

## Dachgeschosswohnung in Alt-Moabit Bellevue

Thomasiusstr. 8 – Ruhige Seitenstraßenlage nahe der Spree



Zentrale ruhige Lage

Terrasse und Wintergarten

Fahrrad bis an die Wohnungstür

Hohe Decken

2 Bäder, 3 Schlafzimmer

Fernwärmeanschluss

Wohnfläche nach DIN 129 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 160 m<sup>2</sup>

Kreative Gestaltungsmöglichkeiten





**PREISMEYER**

## Lage

Die Thomasiusstraße liegt in Alt-Moabit und bietet eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage zwischen den Bezirken Mitte, Tiergarten und Charlottenburg. Diese Lage vereint das Beste aus urbanem Lebensstil und einer grünen Umgebung.

Die S-Bahn-Station Bellevue mit gleich drei Linien ist nur 4 Gehminuten entfernt. Von dort aus gelangen Sie schnell und bequem zu verschiedenen Zielen in Berlin. Der Hauptbahnhof ist lediglich eine Station entfernt, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. Die U-Bahn-Stationen Hansaplatz und Turmstraße erreichen Sie bequem zu Fuß in etwa 10 Minuten. Die zentrale Lage bietet Ihnen somit eine optimale Verkehrsanbindung.

Die Nähe zur Spree und zum Tiergarten ermöglicht Ihnen in nur wenigen Gehminuten den Zugang zu ausgedehnten Spazier-, Jogging- und Fahrradwegen, die einen hohen Freizeitwert bieten.

Der Kiez bietet eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés, Bars und Einkaufsmöglichkeiten, die alle in unmittelbarer Nähe liegen.



Restaurantschiff  
"Patio"



Hauptbahnhof 1 S-Bahn-Station  
Alexanderplatz 4 S-Bahnstationen  
„Patio“ 4 Gehminuten  
KaDeWe 13 Fahrradminuten  
Tiergarten 400 m  
Arminius Markthalle 1 Km  
BER Direkte S-Bahn-Verbindung



**PREISMEYER**

## Die Dachgeschosswohnung

Die Wohnung im 5. Obergeschoss des Gartenhauses bietet anspruchsvollen Bewohnern ein komfortables und individuelles Zuhause. Sie beeindruckt durch ihre großzügige und moderne Gestaltung. Der Lift hält auf gleicher Ebene direkt vor der Wohnungstür. Auf dieser Ebene gibt es keine weiteren Wohnungseingänge, so dass Sie hier Privatsphäre haben. Eine Erweiterung des Eingangsbereichs, so dass der Lift innerhalb der Wohnung zugänglich ist und das Podest als Garderobe genutzt werden kann, ist denkbar und wird derzeit baurechtlich geprüft.

Eine weitere Besonderheit der Wohnung sind auch die verschiedenen Ebenen der einzelnen Bereiche. Dies erlaubt eine individuelle Gestaltung und auch das Implementieren verschiedener Stile in einer Wohnung. Die Höhenunterschiede können aber auch durch Anheben/Absenken in Teilen reduziert werden. Derzeit gibt es Raumhöhen bis zu 4,25 m.

Ein weiteres Highlight der Wohnung sind die 9 m<sup>2</sup> große Terrasse und der 17 m<sup>2</sup> große Wintergarten.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1991 ausgebaut und war seitdem bewohnt. Die Wohnung wurde gerade leergezogen und wird nun im noch nicht renovierten Zustand angeboten. Da es Potenzial zur Umgestaltung gibt, können Sie sich hier kreativ ausleben.

Gerne bieten wir auch Teile des Ausbaus / der Renovierung oder auch das Gesamtprojekt als Bauleistung an. Unsere in-house Architektin kann Sie umfassend bei der Gestaltung beraten und Ihre Ideen realisieren.



*Wintergarten*



*Zimmer*



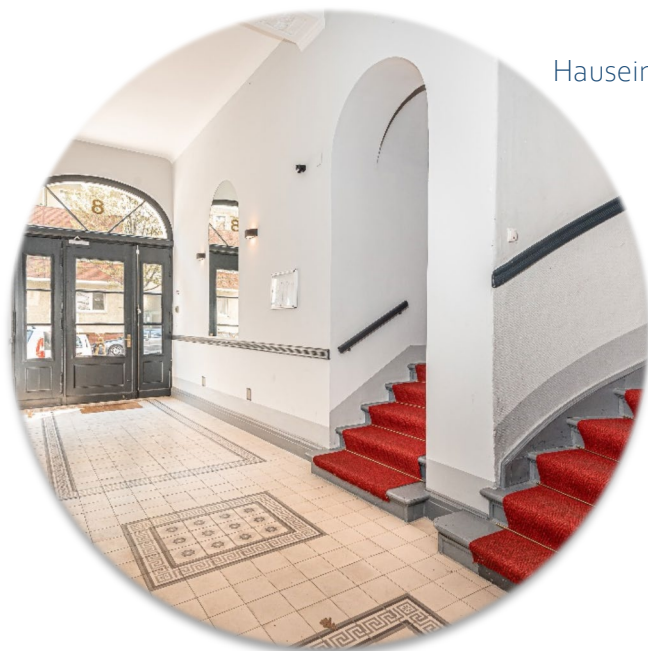
*Küche / Essbereich  
/ Terrasse*





**PREISMEYER**

## Impressionen



Hauseingang



Treppenhaus  
Gartenhaus

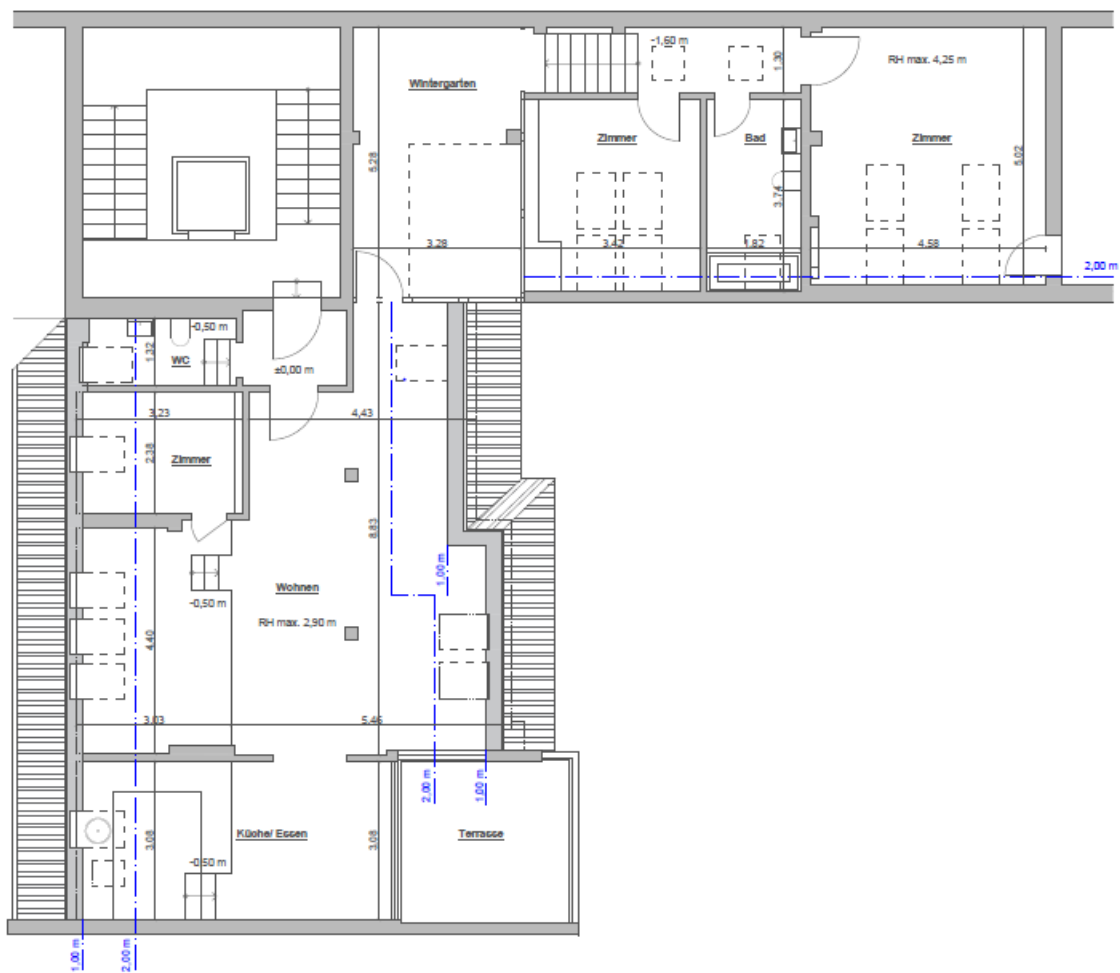


Innenhof



PREISMEYER

Grundriss







PREISMEYER

## Kennzahlen

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Gesamte Wohn- und Nutzfläche | ca. 160 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis                    | 799.000 €              |

(provisionsfrei)

Bei Kaufinteresse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Preismeyer Verwaltungs GmbH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

**Herr Eldar Shevach**  
**Tel: +49(0) 160 93 16 80 82**  
**Email: [info@preismeyer.com](mailto:info@preismeyer.com)**  
**[www.preismeyer.com](http://www.preismeyer.com)**

