

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

DACHGESCHOSSWOHNUNG IM HERZEN BERLINS MIT PANORAMA ÜBER DEN TIERGARTEN



Objekt-Nr. **OM-313837**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **774.400 €**

10557 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,96 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	96,29 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	429 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

-Provisionsfrei vom Eigentümer-

Nach über 30 Jahren im Besitz geben wir unsere Immobilie im Herzen Berlins in neue Hände.

Mit einem Blick, der seinesgleichen in Berlin sucht, bietet die Wohnung ein Panorama über das Bäumemeer des Tiergartens. Der 'Central Park' von Berlin, direkt vor der Haustür, garantiert, dass der kilometerweite Blick unverstellt bleibt. Zudem steigert die Nähe zur Spree den Lebenswert und die ästhetischen Qualitäten dieser Gegend.

Das Objekt vereint urbane Lebendigkeit und pure Großstadtramantik – perfekt für alle, die von zu Hause aus arbeiten, ohne Abgeschiedenheit am Puls der Großstadt, mitten im Leben und trotzdem ihren Rückzugsort genießen wollen.

Hell, Luftig und Offen

Das Herzstück der Wohnung ist ein großer und offen gestalteter Ess-/Wohn- und Arbeitsbereich (ca. 66,05 m²).

Durch die klare Nord-Süd-Ausrichtung ist er lichtdurchflutet.

Die nach Süden ausgerichtete, große Terrasse (10,66 m²) bietet Platz für eine üppige Begrünung.

Die Wohnung verfügt über ein Tageslicht-Badezimmer (6,24 m²) mit Badewanne und Duscharmatur. Daneben gibt es eine Gästetoilette (1,23 m²), die gegenwärtig als begehbarer Kleiderschrank genutzt wird.

Das gemütliche Schlafzimmer (9,74 m²) liegt ruhig im Norden des Mehrfamilienhauses, was gemäß Feng-Shui-Prinzipien ideal für ein harmonisches Ambiente ist.

Bei Bedarf kann der Grundriss der Wohnung durch den Wiederaufbau einer Wand von 2 auf 3 Zimmer erweitert werden.

Typ: Dachgeschosswohnung
Dachausbau: 1992/93,

Modernisierung d. Wohnung: 2015

Umfassende Instandsetzung v. Haus und DG-Terrassen: 2019

1 Terrasse mit Natursteinplatten

1 Kellerabteil

1 PKW Stellplatz im großen, abschließbaren Innenhof

- Commission-free from the owner -

After over 30 years of ownership, we are passing our property in the heart of Berlin into new hands.

With a view that is unparalleled in Berlin, the apartment offers a panorama over the sea of trees in the Tiergarten. The 'Central Park' of Berlin, located right outside the door, ensures that the kilometer-long view remains unobstructed.

Additionally, the proximity to the Spree enhances the livability and aesthetic qualities of this area.

The property combines urban vibrancy and what Germans call "Großstadtramantik" – perfect for those who work from home, without seclusion, at the pulse of the city, in the midst of life, and still enjoy their retreat.

Bright, Airy, and Open

The heart of the apartment is a spacious and open-plan dining/living/working area (approx. 66.05 m²). The clear north-south orientation allows for abundant light. The large terrace facing south (10.66 m²) offers space for lush greenery. The apartment features a daylight bathroom (6.24 m²) with a bathtub and shower fitting. Additionally, there is a guest toilet (1.23 m²), currently used as a walk-in closet. The cozy bedroom (9.74 m²) is quietly located in the northern part of the multi-family house, which is ideal for a harmonious atmosphere according to Feng Shui principles.

If desired, the layout of the apartment can be expanded from 2 to 3 rooms by rebuilding a wall.

Type: Loft apartment

Loft conversion: 1992/93

Apartment modernization: 2015

Comprehensive renovation of the building and loft terraces: 2019

1 terrace with natural stone tiles

1 cellar compartment

1 parking space in the large, lockable courtyard

Ausstattung

Glatt gespachtelte Wände

Eichenholzparkett

Bodenfliesen von Villeroy & Boch

Arabesque Terrazzoplatten in 3 cm dicken Qualität

Natursteinplatten

Isolierglasfenster

Fensterrahmen aus Echtholz

Dachschrägenfenster von Velux

Alle Dachschrägenfenster sind mit Jalousien bzw. Hitzeschutz-Markisen von Velux versehen

Wannen- & Duschbad bis zu 11/12 der Wandhöhe komplett gefliest

Keramag/Geberit Sanitäröbekte mit Grohe Armaturen

Duschwand aus Echtglas

Gäste-WC zu 5/6 der Wandhöhe gefliest

Einbauküche von Habemat, Markengeräte Bosch etc.

Küchenwandbereich gefliest

Blanco Spültisch und Armatur

Smooth plastered walls

Oak wood parquet

Floor tiles from Villeroy & Boch

Arabesque terrazzo tiles in 3 cm thickness

Natural stone tiles

Insulated glass windows

Real wood window frames

Roof slope windows from Velux

All roof slope windows are fitted with blinds or heat protection awnings from Velux

Bathtub and shower room fully tiled up to 11/12 wall height

Keramag/Geberit sanitary fittings with Grohe fixtures

Real glass shower wall

Guest toilet tiled up to 5/6 wall height

Fitted kitchen from Habemat, brand appliances Bosch, etc.

Tiled kitchen wall area

Blanco sink and faucet

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Exposé auf Anfrage

Besichtigungstermin nach Vereinbarung

Provisionsfrei vom Besitzer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Exposé upon request

Visits by appointment

Free of commission, direct purchase from the owner. Property acquisition tax, notary and court fees are payable by the buyer. Subject to prior sale, price modification/change (without notice), errors and omissions excepted.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Berlins Neuer Mitte, die in den letzten Jahren an Attraktivität gewonnen hat, und liegt in unmittelbarer Nähe zum Tiergarten, zur Siegessäule, zum Regierungsviertel, zum Potsdamer Platz, zum Hauptbahnhof, zu Hansaplatz und nach Moabit.

Hier wohnen Sie quasi im Grünen und dennoch zentral. Ohne das Haus zu verlassen, sind Sie mitten im Geschehen – am Puls der Großstadt.

The apartment is situated in Berlin's New Mitte, which has gained attractiveness in recent years, and is in close proximity to the Tiergarten, the Victory Column, the government district, Potsdamer Platz, the main train station, Hansaplatz, and Moabit.

Here, you live practically in green surroundings while still being central. Without leaving the house, you are right in the middle of it all—at the pulse of the city.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Innen+Außen / Inside+Outside

Exposé - Galerie



Klavier / Piano



Küche / Kitchen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Bedroom



Schlafzimmer / Bedroom

Exposé - Galerie



Wohnbereich / Living Area



Bad / Bathroom

Exposé - Galerie

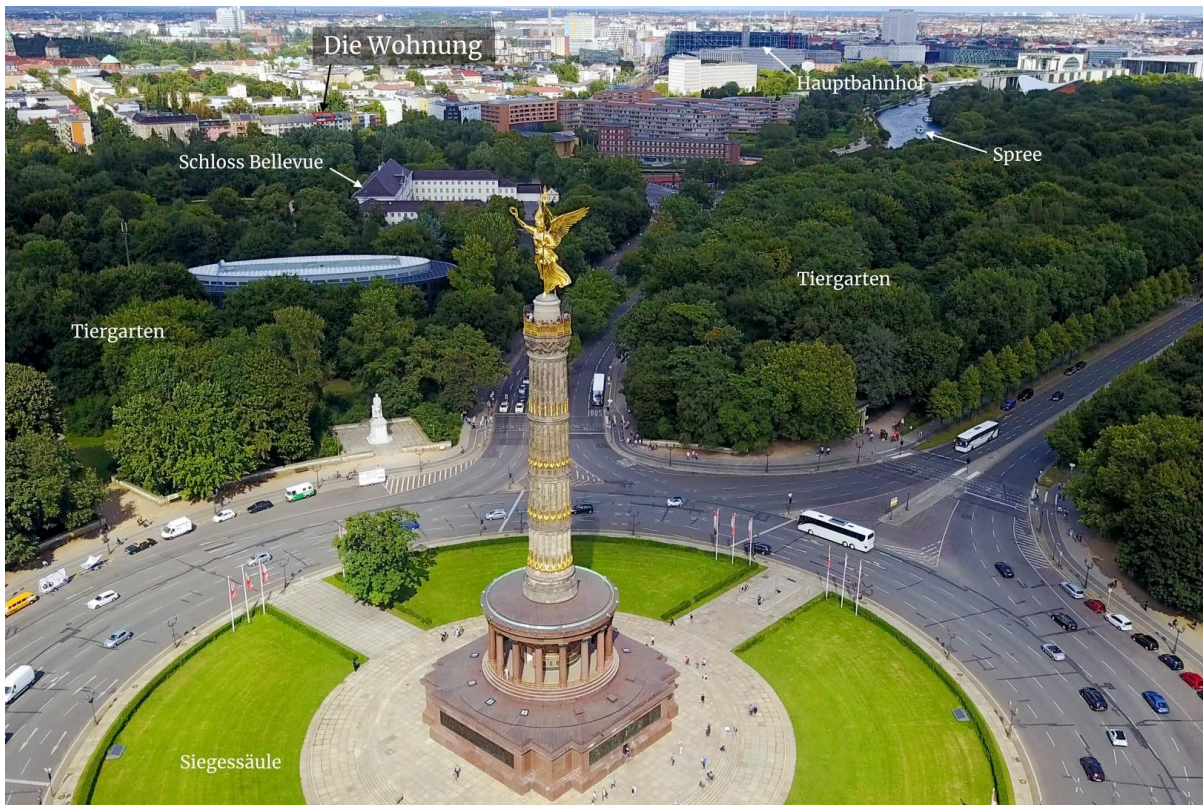


Wohnbereich / Living Area



Hausfassade / Building Front

Exposé - Galerie



Position



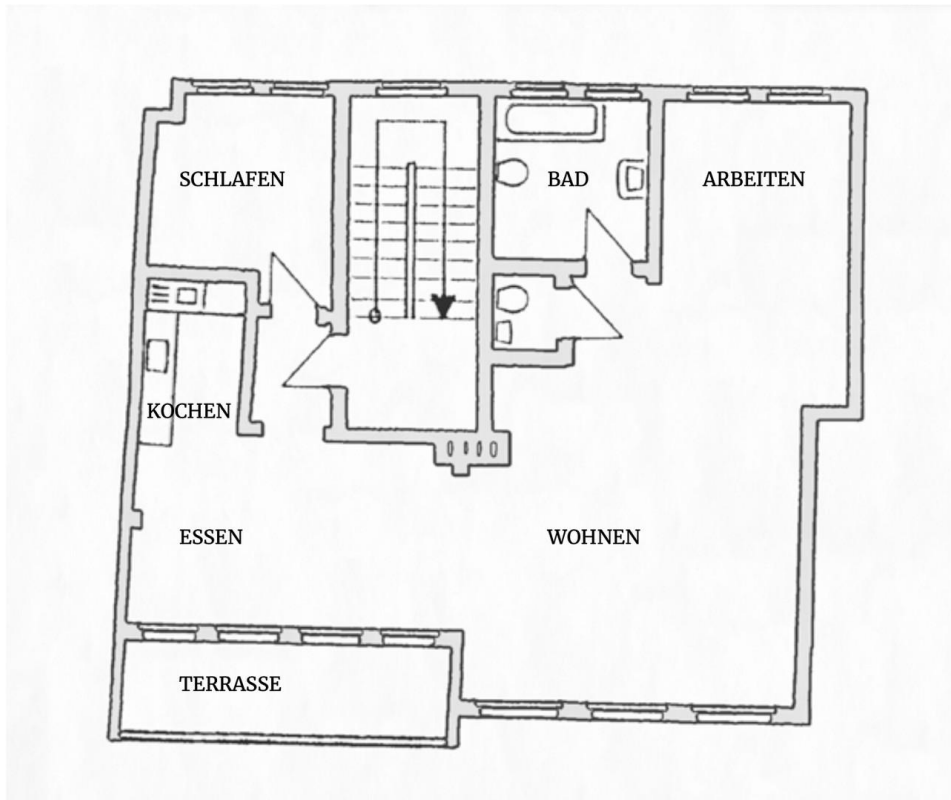
Spree

Exposé - Galerie



Tiergarten

Exposé - Grundrisse



Grundriss / Floor Plan