

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Große Dachgeschosswohnung (2 zusammengelegte Wohnungen) in Alt-Hohenschönhausen zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-314513

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **650.000 €**

13055 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	515 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Dachgeschosswohnung ist 1997/1998 im Zuge eines Dachgeschossausbaus auf einem 30ger Jahre Altbau errichtet worden.

Es handelt sich hierbei um 2 verbundene Wohnungen, die nun eine komfortable Wohnfläche bieten. Bei Bedarf können die Wohnungen jederzeit wieder in zwei ca. gleich große Wohnungen getrennt werden.

**ACHTUNG:**

Es besteht auch die Möglichkeit die Wohnungen einzeln zu erwerben. Die Trennung der Wohnungen wird in diesem Fall wieder hergestellt.

Wohnung 1 - Im Grundriss mit der Nummer 43 zu sehen, hat eine Grundfläche von 88,60 qm.

Wohnung 2 - Grundriss Nummer 35, hat eine Grundfläche von 84,36 qm.

Nehmen Sie in diesem Fall ebenfalls einfach Kontakt zu uns auf!

In der Gesamtheit und auch einzeln, bietet die Wohnung ein wunderbares Raumgefühl und ausreichend Platz für individuelle Raumgestaltung. 2 Balkone (Ostseite) und eine ausgebaute Galerie mit 2 Velux Dachbalkonfenstern (Westseite) geben die Möglichkeit für Morgen- und Abendsonne inklusive eines schönen Ausblickes.

Es gibt durch die Zusammenlegung 2 Bäder. Ein Bad (Masterbad mit Dusche) hat eine Fußbodenheizung. Das zweite Bad (aktuell Gästebad) hat eine Badewanne.

Die Wohnungen liegen in einer ruhigen Nebenstraße zur einen Seite und besitzen einen grünen Innenhof auf der anderen Seite. Der Innenhof ist nur Mietern und Eigentümern zugänglich. Es gibt hier einen Kinderspielplatz und einen Grillplatz.

## Ausstattung

Es ist eine Einbauküche im Preis enthalten. Bei getrenntem Verkauf hat eine der Wohnungen derzeit keine Küche, da der Raum für die Sauna (verbleibt auf Wunsch in der Wohnung) und als HWR genutzt wird. Die Anschlüsse für eine Küche sind selbstverständlich vorhanden.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Lage in einer ruhigen Gegend in Alt-Hohenschönhausen verbindet City-Nähe und ein grünes Umfeld. Sportforum, Oranke- und Obersee sind fußläufig zu erreichen. Die Straßenbahnen M5 und M6 sind direkt um die Ecke.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	125,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Galerie über Wohnzimmer



Galerie über Wohnzimmer

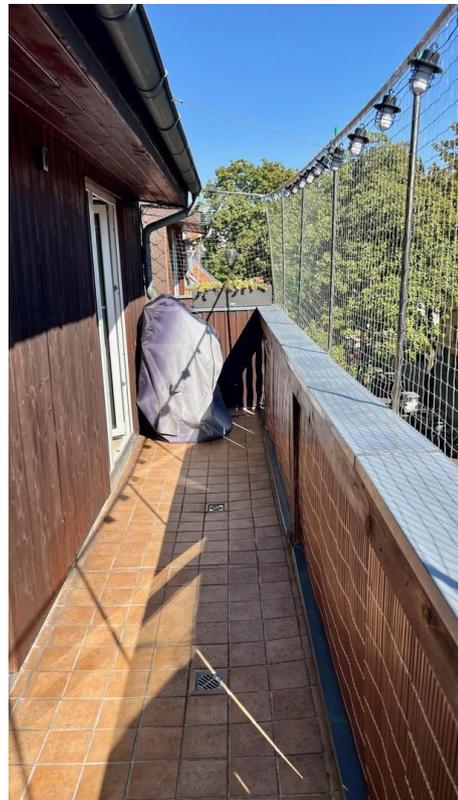
# Exposé - Galerie



Velux Dachbalkon



Balkon Wohnzimmer



Balkon Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Durchgangszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Galerie über Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer



Arbeitszimmer / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur + Treppe zur Galerie



Masterbad mit Fußbodenheizung

# Exposé - Galerie



Masterbad mit Fußbodenheizung



Gästebad

# Exposé - Galerie

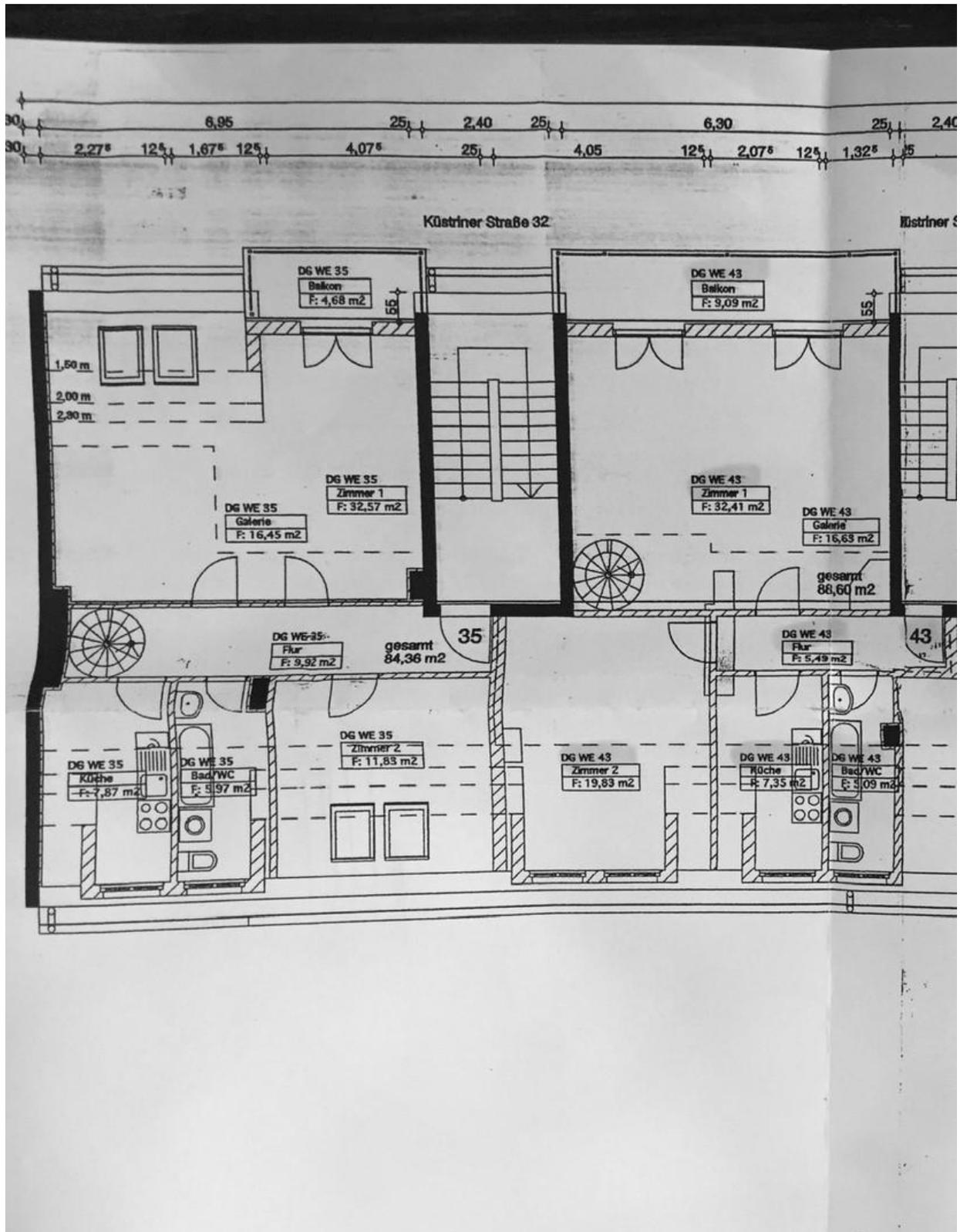


HWR / Sauna / oder Küche



Sauna

# Exposé - Grundrisse



Grundriss