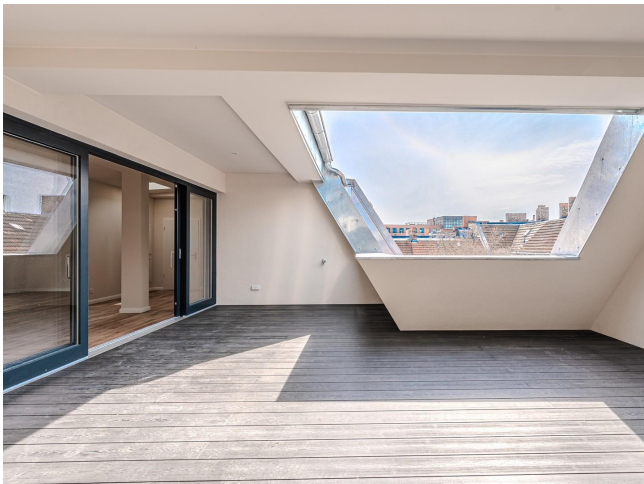


# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Dachgeschoss in Charlottenburg neu ausgebaut



Objekt-Nr. **OM-317588**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **1.490.000 €**

Ansprechpartner:  
Preismeyer Verwaltungs GmbH

Pascalstraße 4  
10587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	169,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	398 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch ausgebaute Dachgeschosswohnung hat eine Größe von 168,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche gem. WoFIVO (203,77 m<sup>2</sup> Nutzfläche) zuzüglich 1 Halbtreppe, welche vom Eigentümer der WE 42 exklusiv zum Erreichen der Wohnung genutzt wird. Sie liegt im 5. OG des Gartenhauses und ist über einen Fahrstuhl erreichbar.

Die Wohnung bietet 3 Schlafzimmer, 1 großes Wohnzimmer mit angrenzender Küche, 2 Badezimmer en suite und 1 Gäste-WC. Es gibt eine Vorrichtung für Waschmaschine/Trockner.

Die Räume sind von 3 Seiten belichtet. Zusätzliche Belichtung erfährt die Wohnung durch die großzügige Verteilung der Oberlichter. Die Oberlichter sind elektrisch bedienbar und können mit Plissees verschattet werden. Alle Aufenthaltsräume sind mit Klimageräten ausgestattet.

Die große Terrasse wird vom Wohnzimmer begangen und ist zum Innenhof ausgerichtet. Über sie gelangt man auch zum 2. Rettungsweg am Treppenhaus des Seitenflügels. Die zweite Terrasse befindet sich am Schlafzimmer. Die Terrassen sind mit Licht, Strom und Wasseranschluss ausgestattet.

Auf den Zimmerböden wurde Vollholz-Eichenparkett verlegt.

Die Bäder sind mit einer edlen Steinfliese, neuen hochwertigen Elementen und Fußbodenheizung versehen und werden über Fenster natürlich belichtet und belüftet.

## Ausstattung

Die Pascalstr. 4 ist ein klassisches Wohngebäude seiner Zeit, drei Gebäudeteile und zwei Höfe. Das Vorderhaus mit dem Haupteingang zur Pascalstraße. Ein Innenhof verbindet das Vorderhaus mit dem Seitenflügel und dem Quergebäude. Der Hinterhof befindet sich hinter allen Gebäudeteilen und ist einer grünen Freifläche zugewandt.

Der Altbau von 1905 bietet die traditionellen Eigenschaften wie hohe Decken, große lange Fenster und besondere Elemente wie Holztüren, Holzböden und -treppen.

Das Projekt umfasst umfangreiche Renovierungsarbeiten: Überarbeitung und Neuanstrich aller Fassaden mit der Installation einer Bossenfassade, Anbau von zusätzlichen Balkonen, Montage von zwei neuen Aufzügen, Auffrischung aller Gemeinschaftsflächen wie Garten, Eingänge, Beleuchtung und Keller, komplette Renovierung der Treppenhäuser inklusive neuer Elektrik, Renovierung aller Gebäudeeingangstüren und Montage einer neuen Türklingelanlage mit Kameraüberwachung. Das Dachgeschoss ist neu ausgebaut.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Stellplatz im Haus gegenüber möglich

## Lage

Die Pascalstraße ist eine ruhige Seitenstraße in Charlottenburg, nahe dem Berliner Zentrum und ist eine perfekte Kombination aus Großstadt und ruhigem Wohnen. Eine gute Lage, um alle Vorteile des Berliner Lebens zu genießen: Das Spreeufer am Spreebogen mit seinen grünen Spazierwegen, Restaurants, Cafés und Bars, sowie Geschäften des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen, alles in fußläufiger Entfernung.

Ebenfalls ganz in der Nähe befinden sich die Technische Universität und das Wissenschaftszentrum mit Niederlassungen der TU, des Fraunhofer Institut, Strato u. v. m.

Ein bekannter "Hot Spot" ist das Deli Frischeparadies, einer der bekanntesten Food Courts Deutschlands. Das nahe gelegene hochmoderne Gewerbegebiet Spree City Charlottenburg ist die Berliner Heimat führender Marken wie Porsche und Mercedes.

Die Buslinien 245 und 101 bringen Sie zu den U- oder S-Bahnhöfen, sowie zu zentralen Punkten Berlins wie den Hauptbahnhof, Olivaer Platz - Kudamm, Zoo und weiteren. Nahezu alle interessanten Berliner Ziele in Mitte, Prenzlauer Berg oder Kreuzberg sind innerhalb einer 15-minütigen Fahrt bequem zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Ausblick



# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Schlafzimmer I



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Balkon Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer II

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



Schlafzimmer II

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer III



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer III



Schlafzimmer III

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



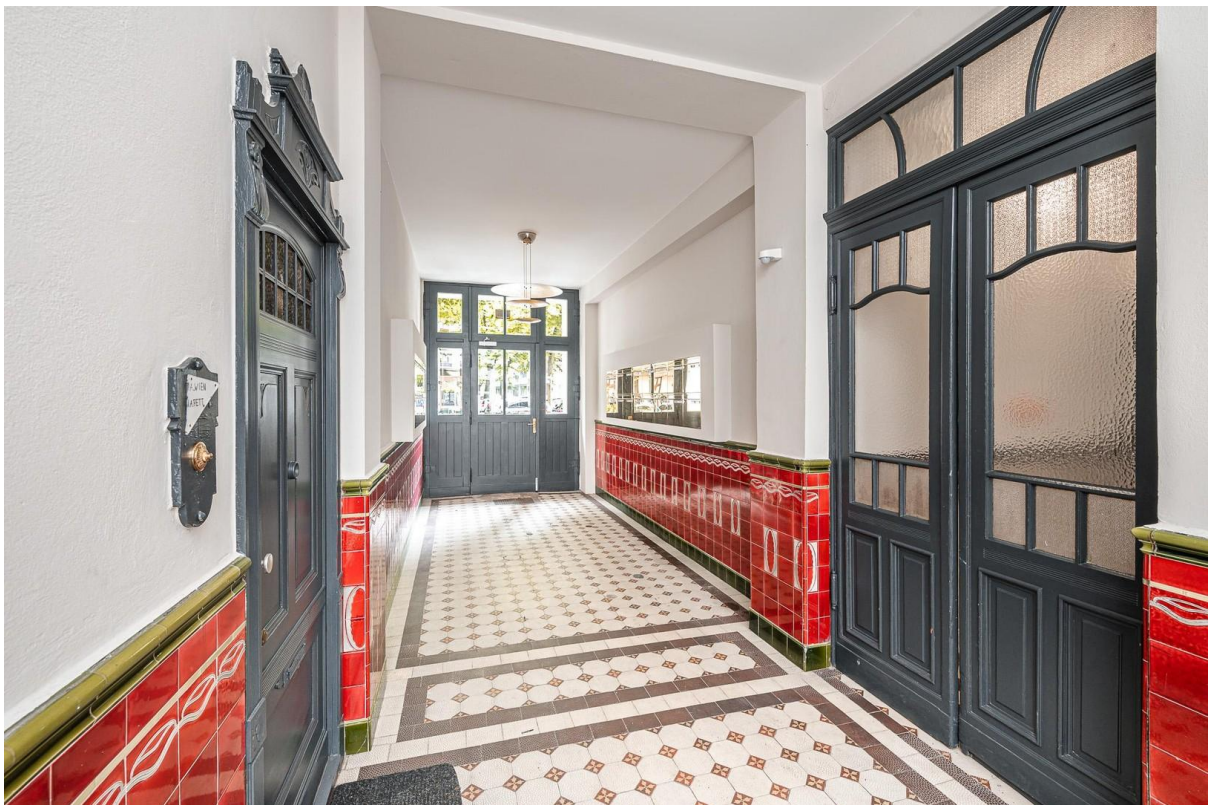
Hausansicht



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof



# Exposé - Galerie



Innenhof

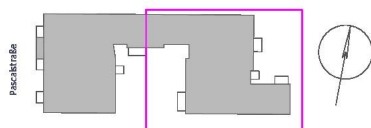
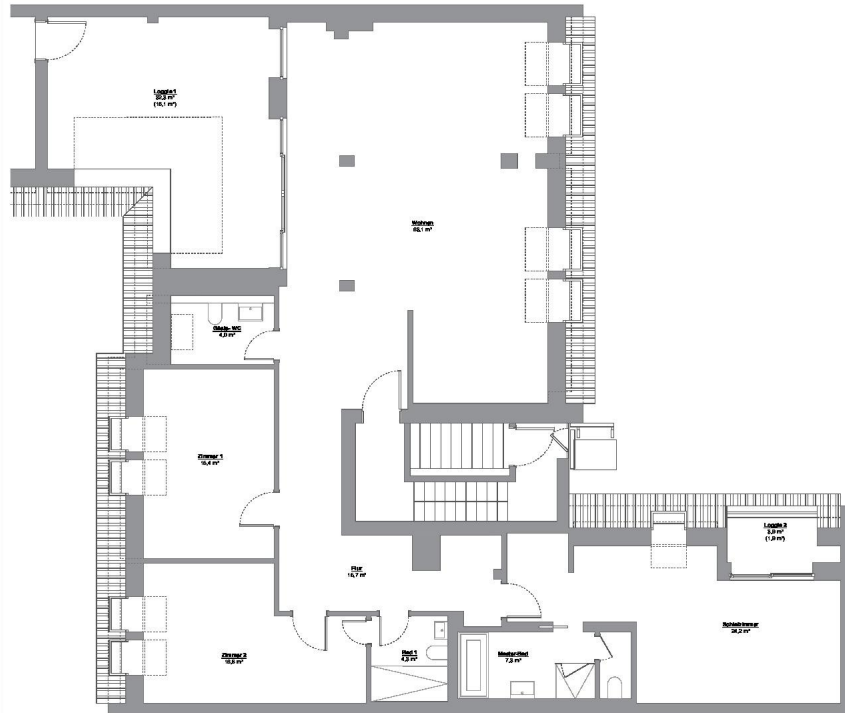


# Exposé - Galerie



Treppenhaus Gartenhaus

# Exposé - Grundrisse



Pascalstraße 4, 10587 Berlin  
WE 42- HH DG

PREISMEYER Verwaltungs GMBH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé





PREISMEYER

Direktverkauf durch den Eigentümer

## 4-Zimmer-Dachgeschoss in Berlin - Charlottenburg

Erstbezug nach Ausbau; ruhige City-lage

Pascalstraße 4, 10587 Berlin

Wohnfläche 168,91 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 1.490.000 €

3 Schlafzimmer, 2 Bäder + Gäste-WC

2 Terrassen Fahrstuhl

Klimaanlage Oberlichter

Bäder mit Fußbodenheizung



*Terrasse am Wohnzimmer*



PREISMEYER

## Lage

Die Pascalstraße ist eine ruhige Seitenstraße in Charlottenburg, nahe dem Berliner Zentrum und ist eine perfekte Kombination aus Großstadt und ruhigem Wohnen. Eine gute Lage, um alle Vorteile des Berliner Lebens zu genießen: Das Spreeufer am Spreebogen mit seinen grünen Spazierwegen, Restaurants, Cafés und Bars, sowie Geschäften des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen, alles in fußläufiger Entfernung. Ebenfalls ganz in der Nähe befinden sich die Technische Universität und das Wissenschaftszentrum mit Niederlassungen der TU, des Fraunhofer Institut, Strato u. v. m.

Ein bekannter "Hot Spot" ist das Deli Frischeparadies, einer der bekanntesten Food Courts Deutschlands. Das nahe gelegene hochmoderne Gewerbegebiet Spree City Charlottenburg ist die Berliner Heimat führender Marken wie Porsche und Mercedes.

Die Buslinien 245 und 101 bringen Sie zu den U- oder S-Bahnhöfen, sowie zu zentralen Punkten Berlins wie den Hauptbahnhof, Olivaer Platz - Kudamm, Zoo und weiteren. Nahezu alle interessanten Berliner Ziele in Mitte, Prenzlauer Berg oder Kreuzberg sind innerhalb einer 15-minütigen Fahrt bequem zu erreichen.



Kudamm	15 min.
Tiergarten	10 min.
KaDeWe	15 min.
Berlin Hauptbahnhof	15 min.
BER-Airport	40 min.





PREISMEYER

## Das Haus Pascalstraße 4

Die Pascalstr. 4 ist ein klassisches Wohngebäude seiner Zeit, drei Gebäudeteile und zwei Höfe. Das Vorderhaus mit dem Haupteingang zur Pascalstraße. Ein Innenhof verbindet das Vorderhaus mit dem Seitenflügel und dem Quergebäude. Der Hinterhof befindet sich hinter allen Gebäudeteilen und ist einer grünen Freifläche zugewandt.

Der Altbau von 1905 bietet die traditionellen Eigenschaften wie hohe Decken, große lange Fenster und besondere Elemente wie Holztüren, Holzböden und -treppen.

Das Projekt umfasst umfangreiche Renovierungsarbeiten: Überarbeitung und Neuanstrich aller Fassaden mit der Installation einer Bossenfassade, Anbau von zusätzlichen Balkonen, Montage von zwei neuen Aufzügen, Auffrischung aller Gemeinschaftsflächen wie Garten, Eingänge, Beleuchtung und Keller, komplette Renovierung der Treppenhäuser inklusive neuer Elektrik, Renovierung aller Gebäudeeingangstüren und Montage einer neuen Türklingelanlage mit Kameraüberwachung. Das Dachgeschoss ist neu ausgebaut.



*Pascalstr. 4*



*Treppenhaus*





**PREISMEYER**

## Die Wohnung 42

Die frisch ausgebaute Dachgeschosswohnung hat eine Größe von 168,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche gem. WoFIVO (203,77 m<sup>2</sup> Nutzfläche) zuzüglich 1 Halbtreppe, welche vom Eigentümer der WE 42 exklusiv zum Erreichen der Wohnung genutzt wird. Sie liegt im 5. OG des Gartenhauses und ist über einen Fahrstuhl erreichbar.

Die Wohnung bietet 3 Schlafzimmer, 1 großes Wohnzimmer mit angrenzender Küche, 2 Badezimmer en suite und 1 Gäste-WC. Es gibt eine Vorrichtung für Waschmaschine/Trockner.

Die Räume sind von 3 Seiten belichtet. Zusätzliche Belichtung erfährt die Wohnung durch die großzügige Verteilung der Oberlichter. Die Oberlichter sind elektrisch bedienbar und können mit Plissees verschattet werden. Alle Aufenthaltsräume sind mit Klimageräten ausgestattet.

Die große Terrasse wird vom Wohnzimmer begangen und ist zum Innenhof ausgerichtet. Über sie gelangt man auch zum 2. Rettungsweg am Treppenhaus des Seitenflügels. Die zweite Terrasse befindet sich am Schlafzimmer. Die Terrassen sind mit Licht, Strom und Wasseranschluss ausgestattet.

Auf den Zimmerböden wurde Vollholz-Eichenparkett verlegt.

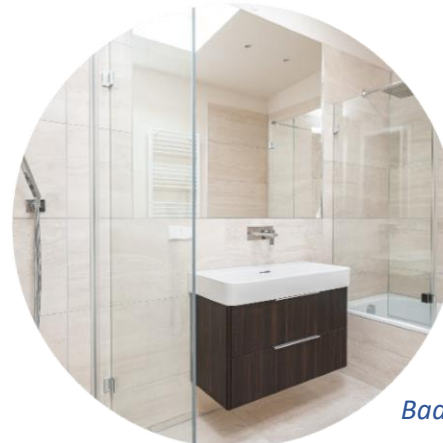
Die Bäder sind mit einer edlen Steinfliese, neuen hochwertigen Elementen und Fußbodenheizung versehen und werden über Fenster natürlich belichtet und belüftet.



*Wohnzimmer mit  
Küchenanschlüssen*



*Schlafzimmer*

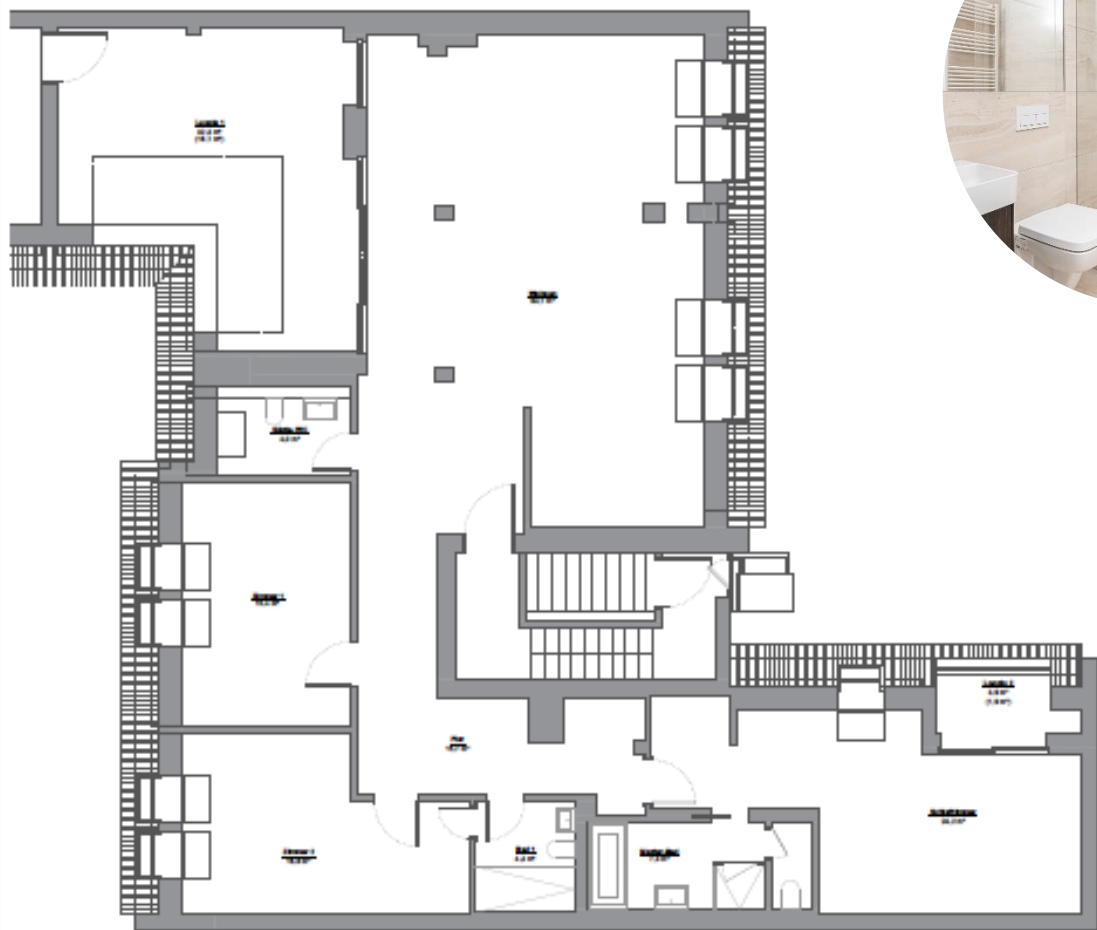


*Bad en-suite*



PREISMEYER

Grundriss WE 42





PREISMEYER

## Kennzahlen WE 42

Wohnfläche gem. WoFIVO	168,91 m <sup>2</sup>
Hausgeld inkl. Instandhaltung / Monat	398,17 €
*noch ohne Betriebskosten Fahrstuhl, diese werden im nächsten Plan inkludiert	
Kaufpreis	1.490.000 €

(provisionsfrei)

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

Preismeyer Verwaltungs GmbH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

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

