

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schorfheide

Dachgeschosswohnung mit einzigartigem Grundriss



Objekt-Nr. OM-317940

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Krüger

Hauptstraße 173
16244 Schorfheide
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	155,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	425 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine Dachgeschosswohnung mit großzügiger Wohnfläche und einem einzigartigen Grundriss? Dann haben Sie diese hiermit gefunden. Diese 155 m² große Wohnung lässt keine Wünsche hinsichtlich Ihrer zukünftigen Raumausgestaltung offen. Sie könnten ab sofort vier große Wohnräume, 1 Bad und ein Gäste-WC Ihr Eigen nennen. Die eigentliche Nutzfläche liegt noch um einiges höher als die angegebene Wohnfläche. Dieses ist den vorhandenen Dachschrägen sowie dem vorhandenen begehbaren Dachboden geschuldet. Sie erleben nicht nur ausreichend vorhandenen Wohnraum, sondern verfügen auch über ausreichend Stauraum. Die Wohnung wurde im Jahr 2008 entworfen und wurde bis jetzt eigengenutzt.

Die Wohnung erstreckt sich in voller Breite und Länge über das Gebäude.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen WEG mit insgesamt 5 Wohnungen. Das Grundstück hat insgesamt 1676 m² Fläche. Jeder Wohnung ist ein Carport und ein Geräteschuppen zugeordnet. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 6 weitere Stellplätze.

Ausstattung

In der Wohnung befindet sich eine vollfunktionstüchtige Einbauküche von Nolte. Diese ist mit Geräten von Bosch ausgestattet. (Kühl-Gefrierkombination, Einbaubackofen, Microwelle, Induktionsfeld, Geschirrspüler) Die Kopffreiabluflhaube ist von Homeier, die Keramik und Armatur von Villeroy & Boch. Die Arbeitsplatten sind aus Granit (Star Galaxy).

Das große Bad verfügt über eine Eckdusche mit Glastür und Glas-Duschpanel. Duschwanne aus Sanitäracryl von Villeroy & Boch. WC und Waschtisch von Keramag und verfügen über eine Kera-Tec Beschichtung. Rechteckbadewanne, ebenfalls aus Sanitäracryl, von V&B. Das elektrisch betriebene Dachfenster sorgt für angenehmen Tageslichteinfluss und für ein gutes Raumklima.

Das Gäste-WC verfügt über einen Zu- und Ablauf sowie 2 Steckdosen für die Waschmaschine bzw. Trockner. WC und Waschtisch analog zum Bad.

Die Bereitstellung von warmen Wasser erfolgt im Bad, Gäste-WC sowie Küche über energieeffiziente elektrische Durchlauferhitzer. Im Bad und im Gäste-WC wurden die Durchlauferhitzer (CLAGE DEX Next) in diesem Jahr erneuert.

Die Wohnung verfügt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung, regelbar über Thermostat. Die Regeltechnik unterliegt der permanenten Wartung und weist weder Reparaturstau noch Mangelerscheinung auf.

Die Fußböden von Bad, Gäste-WC und dem Mittelteil der Küche sind in schwarzen Granit gefliest.

In der Wohnung sind insgesamt 49 dimmbare Einbaustrahler verbaut.

Dachflächenfenster von VELUX, Schallschutzklasse 3, im Bad elektrisch öffnet. Die elektrische Steuerung wurde im Jahr 2022 erneuert.

Sonstige Fenster aus Isolierglas mit Schallschutzfunktion (37 dB).

Im großen Wohnbereich befindet sich die Möglichkeit einen Kamin einzubauen.

Der Wohnbereich vor dem Balkon sowie Teile des Flurs sind mit großen 80x80cm hellen Bodenfliesen gestaltet. Ein anderer Teil des Flurs ist Bodenbelag in Holzoptik gestaltet.

Die durchschnittlichen Raumhöhen liegen bei ca. 2,60 Meter. Das Wohnzimmer hat, bedingt durch die beeindruckende offene Konstruktion, eine Raumhöhe von 4,20 Meter.

Wir haben diese Wohnung als renovierungsbedürftig angegeben. Aufgrund gemachter Erfahrungen haben wir darauf verzichtet die Wohnung malermäßig nach unseren Vorstellungen instand zu setzen. Wohlwissend, dass ein neuer Eigentümer seine eigenen Vorstellungen und Ideen hinsichtlich von Farbkonzepten hat. Diese Entscheidung überträgt sich auch auf die Bodenbeläge. Die Bereiche in denen textiler Bodenbelag verlegt ist sind in großen Teilen abgewohnt und erneuerungswürdig. Da wir uns hier hinsichtlich der Kosten den Aufwand erspart haben, würden wir uns dahingehend bereit erklären eine finanzielle

Beteiligung für die Wiederherstellung bzw. Auffrischung ins Auge zu fassen. Somit erklärt sich, aus unserer Sicht, die Bezeichnung Renovierungsbedürftig.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Finowfurt befindet sich mitten im Herzen der Schorfheide. Das Gebäude, in der sich die Wohnung befindet, erreicht man nach ca. 900 Meter hinter der Autobahnabfahrt. Mit dem Auto sind es ca. 30 km über die Autobahn A11 bis zum Berliner Standrand. Somit ist Finowfurt schnell von Berlin aus erreichbar und ideal für Pendler. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Mit dem Bus gelangt man innerhalb von 18 Minuten zum Eberswalder Hauptbahnhof. Besonders zu erwähnen sind die sehr gut ausgebauten und reichlich vorhandenen Radwege. Mit dem Fahrrad kann man von Finowfurt aus die gesamte Schorfheide mit seinen schönen Seen und Wäldern erkunden.

Im Ort selbst befinden sich unter anderem ein Ärztehaus, eine Apotheke und mehrere gastronomische Einrichtungen. Der nächste Supermarkt ist fußläufig erreichbar. Finowfurt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit unter anderem mehreren Discountern, Möbelhaus, Baumarkt, Tankstellen, Kfz-Werkstätten, Autohäusern und einem kleinen Hotel.

Finowfurt verfügt weiterhin über eine Oberschule mit Grundschule, im benachbarten Finow befindet sich das nächste Gymnasium. Ebenso verfügt der Ort über Kindertagesstätten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Vorderansicht 2

Exposé - Galerie



Zufahrt zum Hof



Hof mit Carportanlage

Exposé - Galerie



Hinteransicht



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie

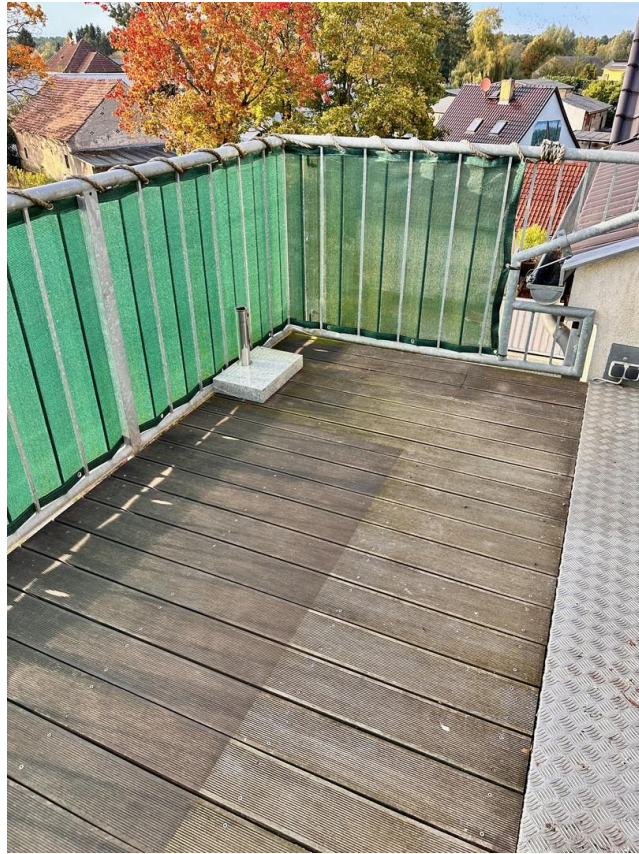


Bad 3



Balkon 1

Exposé - Galerie



Balkon 2



Blick vom Balkon 1

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 2



Blick vom Balkon 3

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 4



Flur



Gäste-WC 1

Exposé - Galerie



Gäste-WC 2

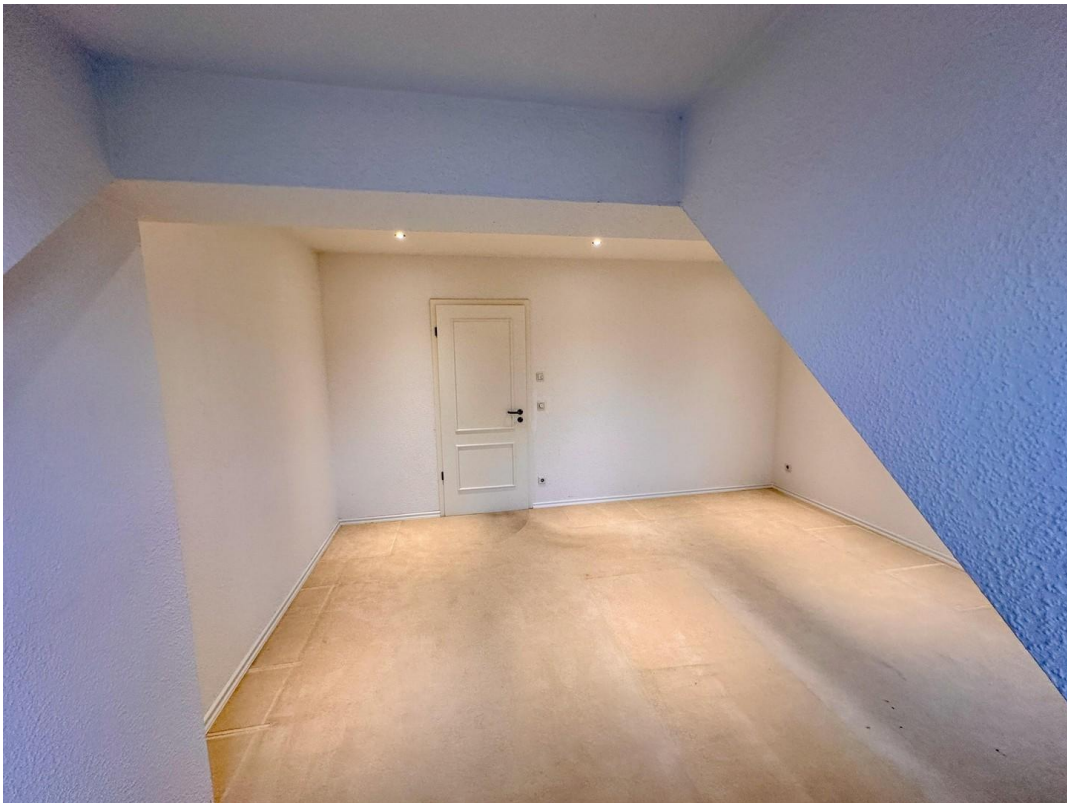


Kind 1-1

Exposé - Galerie



Kind 1-2



Kind 1-3

Exposé - Galerie



Kind 1-4



Kind 1-5

Exposé - Galerie



Kind 2-1



Kind 2-2

Exposé - Galerie



Kind 2-3

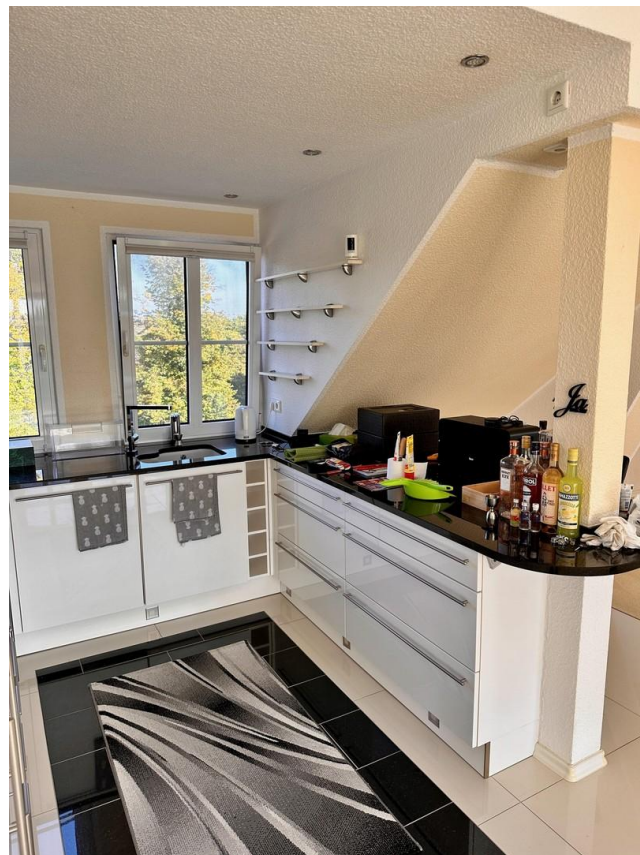


Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Küche 4



Schlafen 1

Exposé - Galerie



Schlafen 2



Schlafen 3

Exposé - Galerie



Wohnen 1



Wohnen 2

Exposé - Galerie



Wohnen 3



Wohnen 4

Exposé - Galerie



Wohnen 5



Wohnen 6

Exposé - Galerie

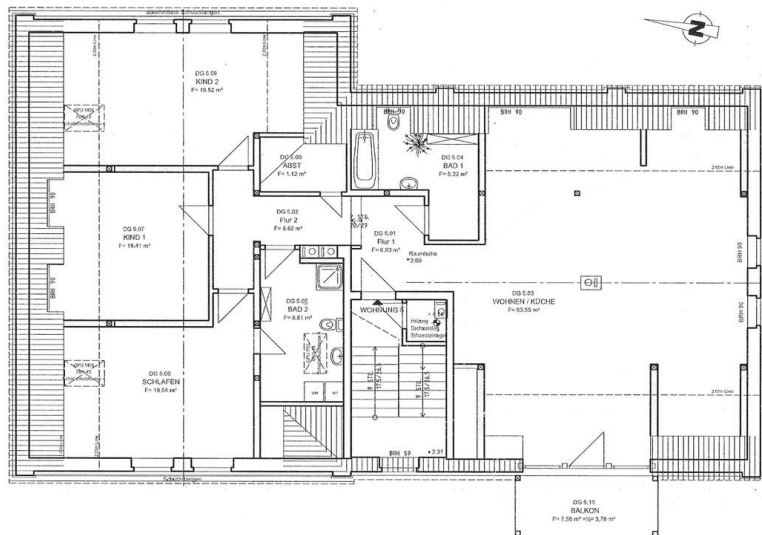


Wohnen 7



Wohnen 8

Exposé - Grundrisse



WOHNUNG 5

Raumbezeichnung	Wohnfläche m²
DG 5.01 Flur 1	6,93
DG 5.02 Flur 2	8,62
DG 5.03 Wohnen / Küche	63,55
DG 5.04 Bad 1	5,22
DG 5.05 Bad 2	8,61
DG 5.06 Schlafen	19,54
DG 5.07 Kind 1	18,41
DG 5.08 Kind 2	19,52
DG 5.09 Abst.	1,12
DG 5.10 Balkon	3,78
Gesamtwohnfläche Wohnung 5	155,30

Grundriss