

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Neubau : 3 Zimmer Dachgeschoss mit Südterrasse in Reinickendorf/Mitte



Objekt-Nr. **OM-318017**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

Walderseestraße 2  
13407 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.12.2024
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit offener Küche im Wohnbereich und 2 weiteren Zimmern/Schlafzimmern ist nach den aktuellen Anforderungen gebaut und energetisch in besten Zustand.

Die Fertigstellung erfolgt im Dezember 2024, der Parkettboden aus geölter Landhausdielen ist noch nicht verlegt und bei den Fliesen besteht noch eine Mitsprachemöglichkeit.

Die Neubauwohnung befindet sich auf einem sanierten Altbau, der nun eine vollständig gedämmtes Dach und eine gedämmte Rückfassade erhalten hat.

## Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig ausgebaut:

- 3-fach verglaste bodentiefe Fenster, auf der Südseite mit Außenjalousien.
- Fußbodenheizung und hochwertige geöltes Eichenparkett (Landhausdielen)
- teilüberdachte Terrasse mit Bangkirai
- hochwertige Holzfaserdämmung des Dachs (Speichermasse)
- großzügige Bäder mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen (nach Wahl des/der KäuferInn)
- hochwertige Sanitärausstattung, z.B. mit einem breiten Waschbecken von Duravit
- Dusche mit Kopfbrause und Badewanne
- ein separiertes WC mit Stellfläche für die Waschmaschine
- einem elektrischen Handtuchheizkörper

Besondere Ausstattungsmerkmale sind Bauelemente wie Dachstützen und Dachbalken, sowie eine Sichtziegelwand, die aufbereitet und sichtbar gelassen wurde.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße im Bezirk Reinickendorf direkt an der Bezirksgrenze zu Mitte.

Die Wohnung ist ruhig und doch zentral gelegen, da man in kürzester Zeit vom nahe gelegenen U-Bahnhof Franz-Neumann-Platz in die City-West oder Ost, sowie zum Hauptbahnhof kommt. Auch die Stadtautobahn lässt sich schnell erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nächster Nähe, genauso wie diverse Freizeitmöglichkeiten, etwa am nahegelegenen Schäfersee oder im Schillerpark.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Terrasse / Erkertür

# Exposé - Galerie



Erker - noch ohne Bodenbelag



Ziegelwand - noch ohne Parkett

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

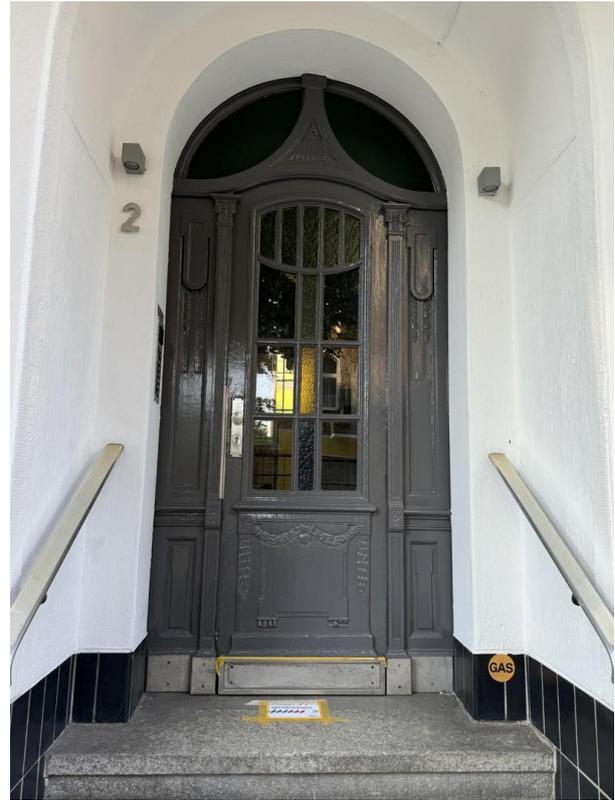


Rückfassade / Garten

# Exposé - Galerie



Grundriss



Hauseingangstür



Schäfersee

# Exposé - Galerie

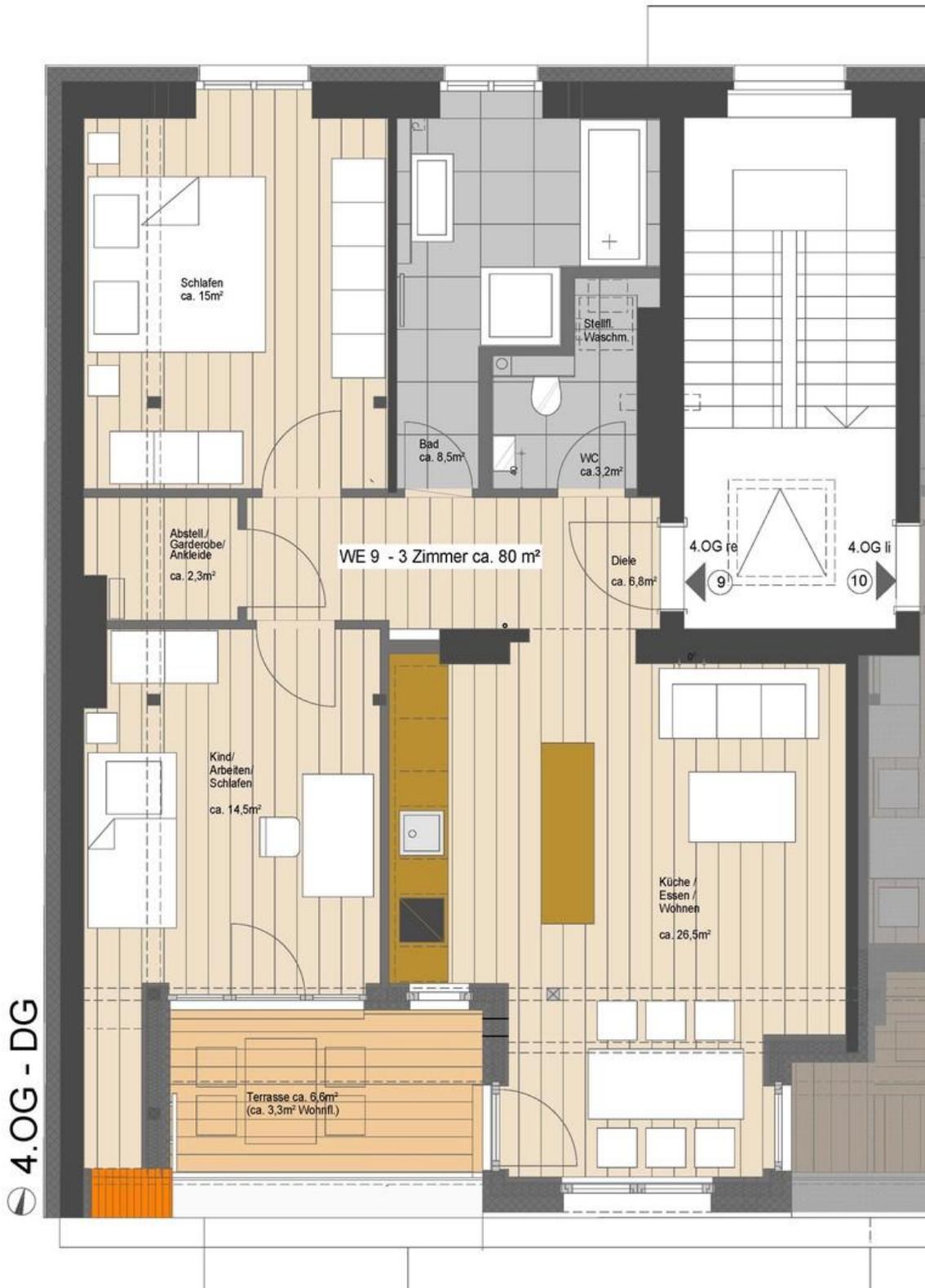


Sanitärausstattung - Beispiel



WC- Beispiel

# Exposé - Grundrisse



Grundriss und Flächen

# Exposé - Grundrisse

