

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin Weißensee

**Stilvolle 3-Zi-DG-Wohnung, teilmöbl. und provisionsfrei,
Top-Lage nahe P Berg, Stellplatz optional**



Objekt-Nr. **OM-318049**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:
L. Gikadi

13086 Berlin Weißensee
Berlin
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	388 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung in der Streustraße befindet sich im ruhigen Gartenhaus eines komplett entkernten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung im 4. Obergeschoss ist barrierefrei und bietet auf 72 qm einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zum großen Balkon, zwei separate Zimmer mit Zugang zum kleinen Balkon sowie zwei Bäder (Dusch- und Wannenbad). Besondere Highlights sind die hochwertige Ausstattung, einschließlich einer maßgefertigten Einbauküche mit Siemens-Geräten und Einbauschränken, die gegen einen Aufpreis von 25.000 € erworben werden können. Das monatliche Hausgeld beträgt 388 €.

Die Wohnung verfügt über zwei Balkone, die zum Entspannen einladen, sowie Zugang zu einem gepflegten Innenhof mit Spielplatz. Darüber hinaus bietet der trockene Kellerraum zusätzlichen Stauraum, und der Fahrradkeller sorgt für sicheren Abstellplatz. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden und ist derzeit für 125 € vermietet – ein lukratives Plus, das übernommen oder mit dreimonatiger Frist gekündigt werden kann.

Zudem besteht noch eine zweijährige Gewährleistung auf die Immobilie, die zusätzliche Sicherheit bietet.

Ausstattung

- Komplett entkernt, Fertigstellung 2021
- Noch 2 Jahre Gewährleistung
- Dreifachverglaste Holzfenster für optimale Dämmung
- Ruhige Lage im Gartenhaus
- Barrierefreiheit durch Fahrstuhl
- 72 m² Wohnfläche (effektive Fläche aufgrund der Dachschrägen größer)
- Hochwertiges Eichenholzparkett
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Zwei Badezimmer: Gäste-WC mit bodengleicher Dusche und ein Wannenbad
- Handtuchheizkörper für zusätzlichen Komfort
- Zwei sonnige Balkone (N/O und S/W)
- Elektrische Jalousien für optimalen Sonnenschutz
- Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Maßgefertigte Einbauschränke vom Tischler
- Attraktiver Innenhof mit Spielplatz
- Tiefgaragenstellplatz optional, derzeit vermietet
- Fahrradkeller vorhanden
- Trockener Kellerraum zur Wohnung
- Moderne Videogegensprechanlage
- Entkalkungsanlage für verbesserte Wasserqualität
- Hohe Decken bis zu 3,70 m für ein luftiges Raumgefühl

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie liegt in einer lebendigen und zugleich ruhigen Gegend von Berlin-Weißensee, nahe den beliebten Vierteln Pankow und Prenzlauer Berg. Der Helmholtz- und Florakiez mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Boutiquen sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die Tramlinien M2 (7 Minuten zu Fuß), M13 und 12 (3 Minuten zu Fuß) sowie mehrere Buslinien befinden sich in der Nähe. Die Ringbahn ist in nur 6 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen und sorgt für eine schnelle Verbindung in andere Stadtteile. Zur nächsten Autobahnauffahrt sind es 9 Minuten mit dem Auto.

In der direkten Umgebung gibt es eine breite Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, darunter Denns Biomarkt, Netto, Lidl, Aldi, dm und Rewe. Kindergärten, Schulen und Ärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Zudem bietet der nahegelegene Weißensee Erholungsmöglichkeiten, einschließlich Parkanlagen und einem Badesee, die die hohe Lebensqualität des Viertels abrunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Innenhof mit Spielplatz

Exposé - Galerie



Aussicht von der Wohnungstür

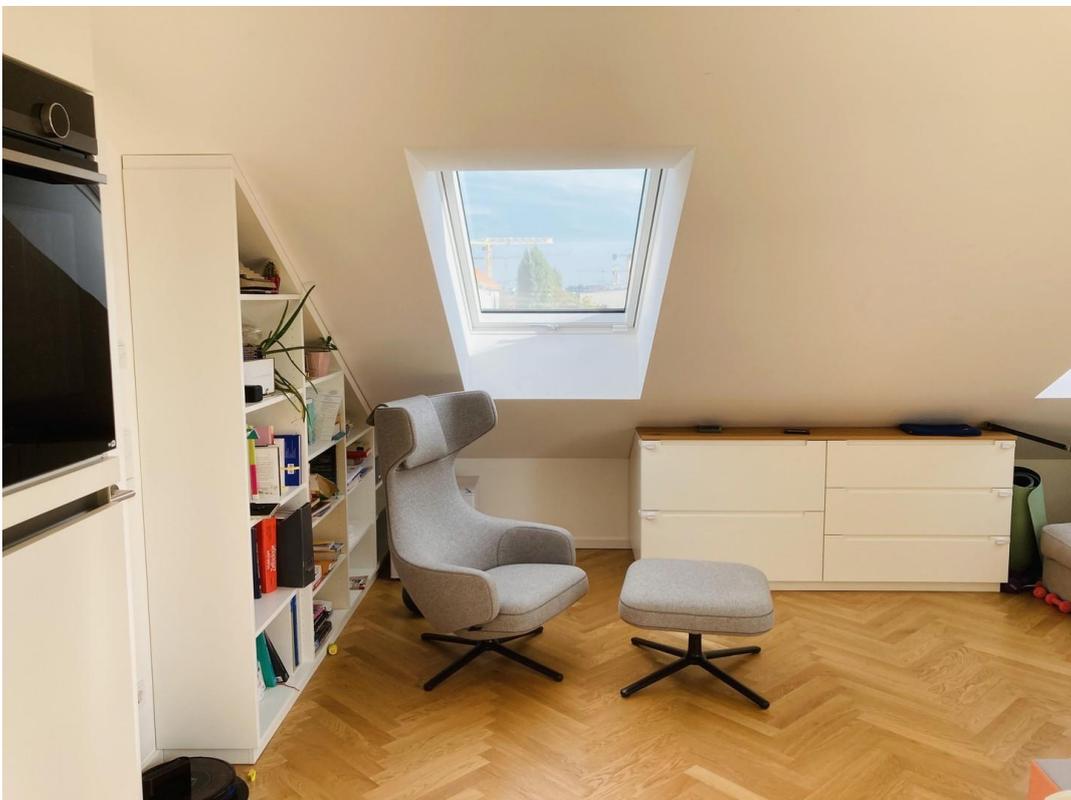


Aussicht von der Wohnungstür

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

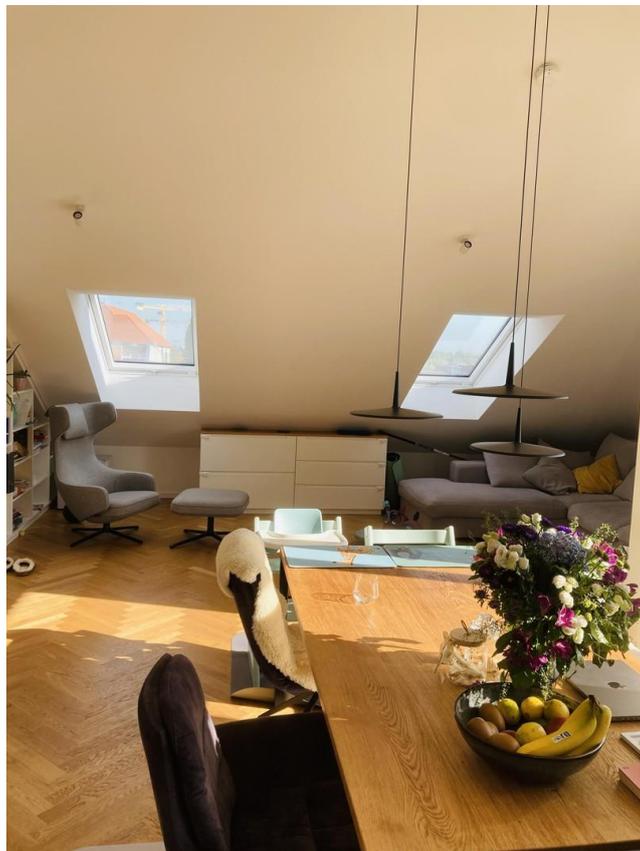


Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Großer Balkon



Kleiner Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wannenbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



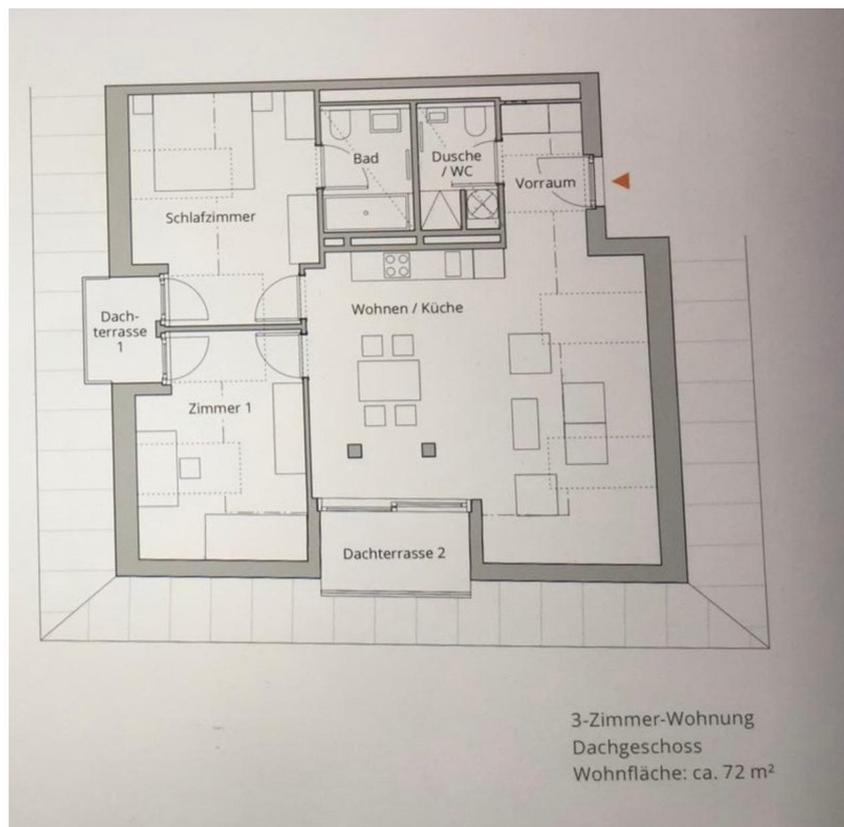
Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Mit Docuain erstellt

