

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Sonnenuntergang über den Dächern Berlins - Fantastische Dachgeschosswohnung in Schöneberg



Objekt-Nr. **OM-320842**

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Holger Krebs

Menzelstraße  
12157 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	475 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Juwel über den Dächern Berlins

2016 komplett sanierte Dachgeschosswohnung in Stuckaltbau von 1904 Nähe S-Bahnhof Friedenau zu verkaufen.

Sie leben hier auf einer Wohnfläche von 153 m<sup>2</sup>. 134 m<sup>2</sup> teilen sich in den Eingangsbereich, den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, die Loggia, den Wintergarten und zwei Schlafzimmer mit großem Flur und beeindruckendem Tageslichtbad auf. Eine 15,5 m<sup>2</sup> große Gästesuite mit eigenem Badezimmer können Sie auch als weiteres Kinderschlafzimmer oder Arbeitszimmer nutzen.

2016 wurde die Wohnung liebevoll grundsaniert. Der dabei entstandene 68 m<sup>2</sup> große Wohnbereich mit offener Küche lädt ein zu gemütlichen Familienabenden oder geselligen Treffen mit Freunden. Bestaunen Sie dabei durch die großen Fensterflächen, wie die Sonne über den Dächern Berlins untergeht. Oder Sie entspannen auf dem Sofa und gucken durch die Dachfenster im offengelegten Giebel in den Himmel über Berlin.

Den an den Wohnbereich angrenzenden beheizten Wintergarten können Sie das ganze Jahr über nutzen. Hier genießen Sie auch im Winter den Sundowner im Warmen. Im Sommer lädt die West-Loggia spätestens am Abend zu gemütlichen Stunden.

Vom Wohnbereich gelangen Sie in den abgetrennten Flur zum Tageslichtbad und dem Schlafbereich mit einem kleinen und einem großen Schlafzimmer. Den 10 m<sup>2</sup> großen Flur können Sie als zusätzlichen Stauraum oder für Kleiderschränke nutzen. Das Badezimmer in diesem Bereich ist mit 9,3 m<sup>2</sup> nicht nur angenehm geräumig. Auch hier wurde liebevoll der Giebel geöffnet und die gesamte Höhe des Daches ausgenutzt. Die außergewöhnliche Höhe und Helligkeit dieses Bereichs lässt ihn zu einem wahren Wellness-Bereich werden.

Das Haus verfügt bisher über keinen Fahrstuhl. Grundsätzlich kann dieser aber im Hinterhof installiert werden.

Die Wohnung ist aktuell an eine Familie mit einem Kind vermietet. Das Mietverhältnis ist ungekündigt. Sie können sich also für die angenehmen Mieteinnahmen in Höhe von ca. 17.000 Euro pro Jahr entscheiden oder über eine Eigenbedarfsanmeldung die Wohnung selber nutzen.

Treten Sie ein und fühlen Sie sich wohl in Ihrer neuen Wohnung!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell vermietet, weswegen Besichtigungstermine mit den Mietern abgestimmt werden müssen. Bitte melden Sie sich dazu telefonisch oder per Mail bei uns.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter sind keine aktuellen Fotos des Wohnungsinneren zu sehen. Die Fotos der Innenräume stammen von 2016, nach Abschluss der Renovierung.

## Lage

Die Menzelstraße ist eine ruhige Seitenstraße mit altem Baumbestand. Sie befindet sich in Schöneberg an der Grenze zu Friedenau.

Schöneberg ist bekannt für seine Vielfältigkeit. Hier wechseln sich idyllische Wohngebiete mit wunderschönen Altbauten und die typischen Berliner Ausgeh-Kieze mit tollen Cafés, Restaurants und Kneipen ab.

Friedenau ist nur wenige Minuten von der Menzelstraße entfernt und es ist für seine Einkaufsstraßen Hauptstraße und Rheinstraße bekannt. Der Charakter des Ortsteils ist aber eher ruhig und wird hauptsächlich durch die mit Vorgärten versehenen Altbauten aus dem 19. Jahrhundert geprägt. Hier fühlt man sich schnell wohl, weswegen Friedenau einer der beliebtesten Wohn-Kieze für Berliner ist.

Oder Sie gehen 1 km und sind in der berühmten Schlossstraße in Steglitz mit ihren idealen Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Kaufhäusern und Shopping-Zentren.

In der direkten Umgebung der Wohnung finden Sie ein breites Angebot an Kitas und Schulen, weswegen auch immer mehr junge Familien hier

herziehen.

Die Menzelstraße ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden - sowohl für Autofahrer wie auch für Nutzer des ÖPNV. Die Stadtautobahn A103 ist um die Ecke (und teilweise von der Wohnung aus zu hören). Mit den S-Bahnhöfen Friedenau und Feuerbachstraße und dem U-Bahnhof am

Walther-Schreiber-Platz sind Sie in wenigen Minuten im öffentlichen Nahverkehr Richtung Zoologischer Garten oder Potsdamer Platz und

Friedrichstraße unterwegs.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick bei Sonnenuntergang

# Exposé - Galerie



Großer, grüner Hinterhof



Hinterhof Detail

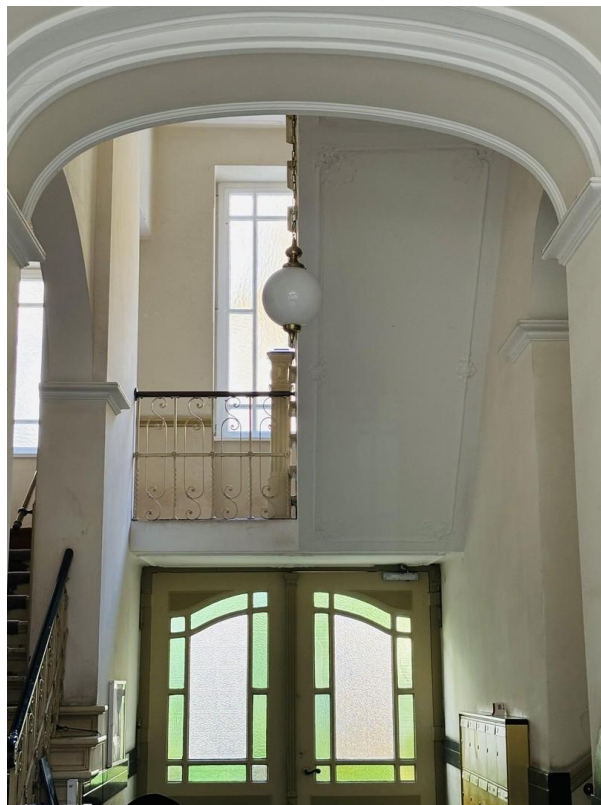


Wohnung, Blick Hinterhof

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus Detail

# Exposé - Galerie



Fassade



Wohnbereich mit Dachfenster

# Exposé - Galerie



Wohnbereich, Nische



Wohnbereich Küchenblock



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche Detail

# Exposé - Galerie



Blick in den Wintergarten



Blick Richtung Loggia



Gästesuite Fenster

# Exposé - Galerie



Gästesuite Flur



Gästesuite Bad

# Exposé - Galerie

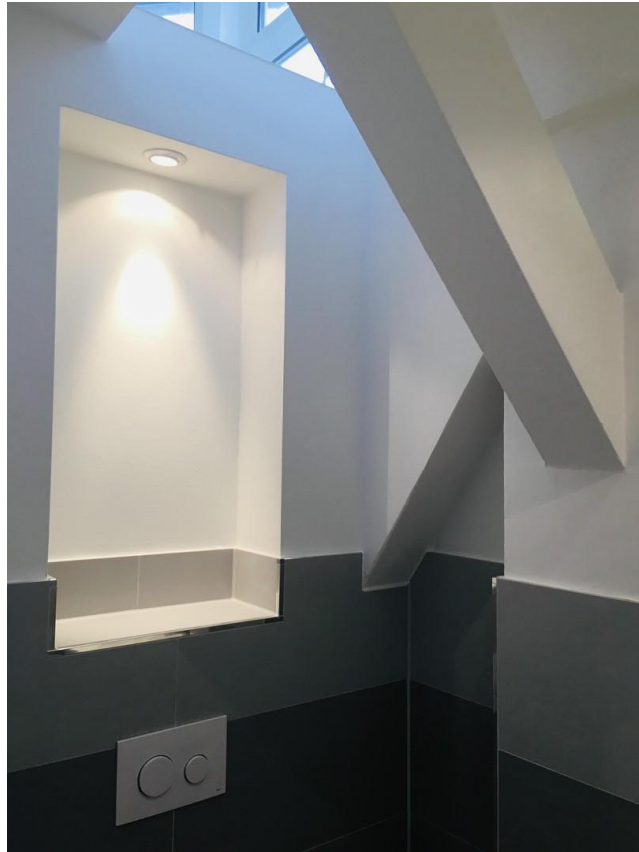


Gästesuite Bad



Großer Flur vor Schlafzimmern

# Exposé - Galerie



Badezimmer Detail



Badezimmer Waschbecken, Blick

# Exposé - Galerie



Badezimmer Detail



Kinderzimmer Fenster



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Fenster 1

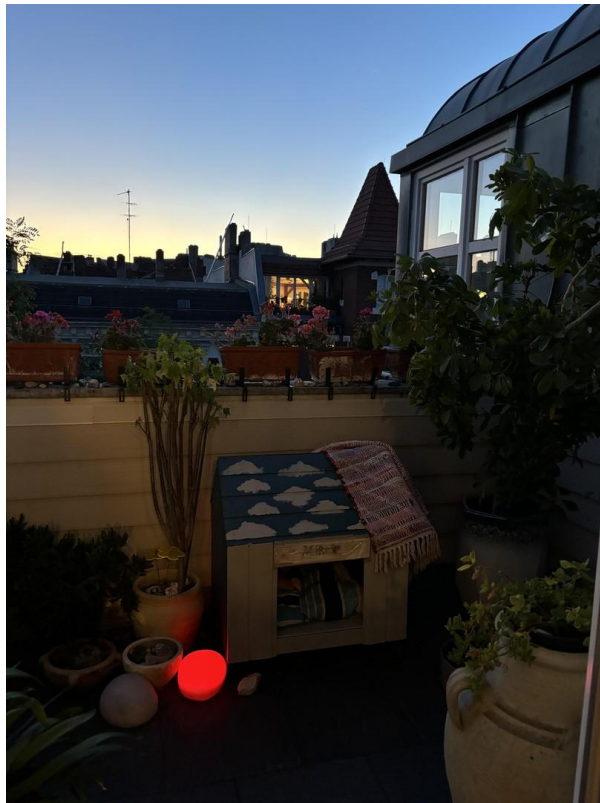


Schlafzimmer Fenster 2

# Exposé - Galerie



Loggia bei Sonnenuntergang



Loggia bei Sonnenuntergang



# Exposé - Grundrisse

