

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Helle Dachgeschosswohnung im Herzen von Tempelhof



Objekt-Nr. OM-321744

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **745.000 €**

12103 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	351 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine helle Dachgeschosswohnung (4. OG) im

Herzen von Tempelhof. Die ca. 125m<sup>2</sup> verteilen sich auf 4 Zimmer, 2 Bäder,

Kammer und Ankleide. Die Terrasse ist nahezu uneinsehbar und bietet einen tollen

Blick nach Süden. Ausgestattet ist die Wohnung u.a. mit Fußbodenheizung (Wärmepumpe

möglich) und einer hochwertigen Klimaanlage inkl. Heizfunktion (ggf. mit Balkonsolaranlage

kombinierbar). Der Grundriss ist familiengerecht und bietet neben den einzelnen Räumen vor allem viel Platz im zentralen Wohn- und Essbereich mit angrenzender, offener Küche. Die Wohnung ist per sofort frei.

## Ausstattung

Ausstattung u.a. (letztmalig erneuert):

- Echtholzparkett Eiche (2017)
- Gas-Brennwerttherme (2013) mit Warmwasserspeicher und Zirkulationspumpe (2017)
- Fußbodenheizung (2017)
- Wannenbad (2017)
- Duschbad (2017)
- Einbauküche mit Markengeräten (2013)
- Klimaanlage (Splitgerät) mit Innengeräten im Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer und Flur (2017)
- Kunststofffenster (2013 & 2017)

Der Gesamtgasverbrauch für Heizung und Warmwasser lag im vergangenen Jahr bei 11.131 kWh. Der Stromverbrauch inkl. Klimaanlage (wir haben sie nur zum Kühlen im Sommer, nicht zum Heizen in der Übergangsphase genutzt) lag bei 2.639 kWh.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

- Ruhige Seitenstraße zwischen Tempelhofer-Damm und Manteuffelstraße
- Typisch Berliner Altbau-Charakter
- Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar

Weitere Entfernungen:

- 260m zur Bushaltestelle „Friedrich-Wilhelm-Straße“
- 400m zur U-Bahn "Kaiserin-Augusta-Straße"
- 2,3km Fernbahnhof Berlin-Südkreuz
- 280m zum nächsten Supermarkt
- 350m zum T-Damm Center

- 600m zum Tempelhofer Hafen inkl. EKZ
- 1,8km zum Tempelhofer Feld
- 170m zur nächsten Kita
- 40m zur nächstgelegenen Grundschule
- 270m zum nächstgelegenen Gymnasium

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich Ausblick

# Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide



Wannenbad



Wannenbad



# Exposé - Galerie



Duschbad

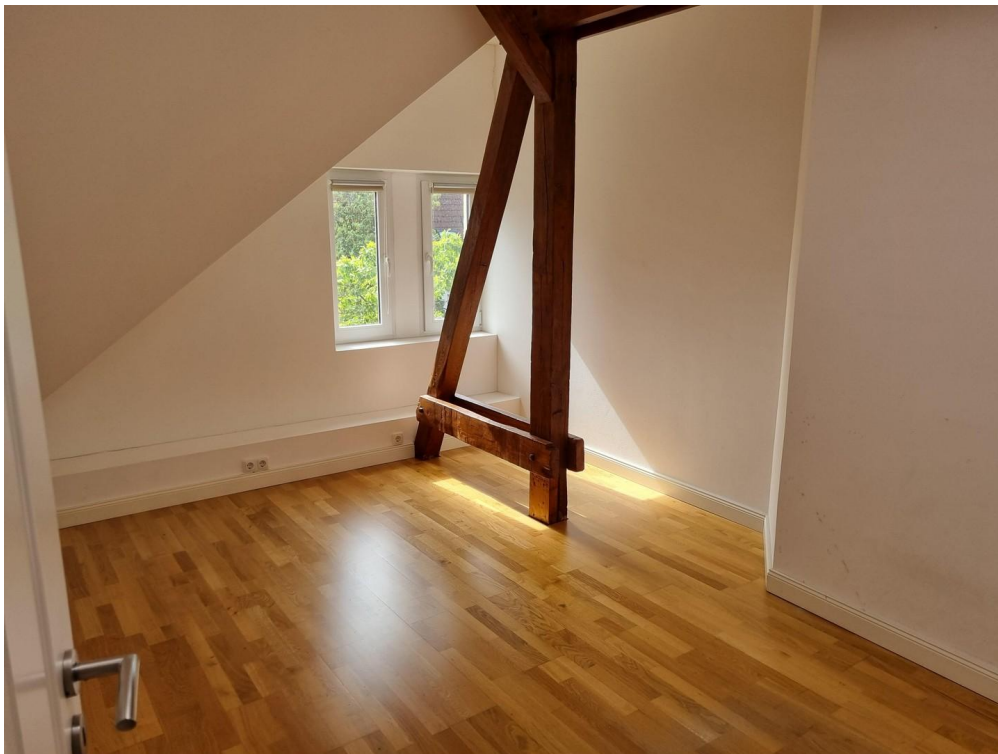


Zimmer 1

# Exposé - Galerie

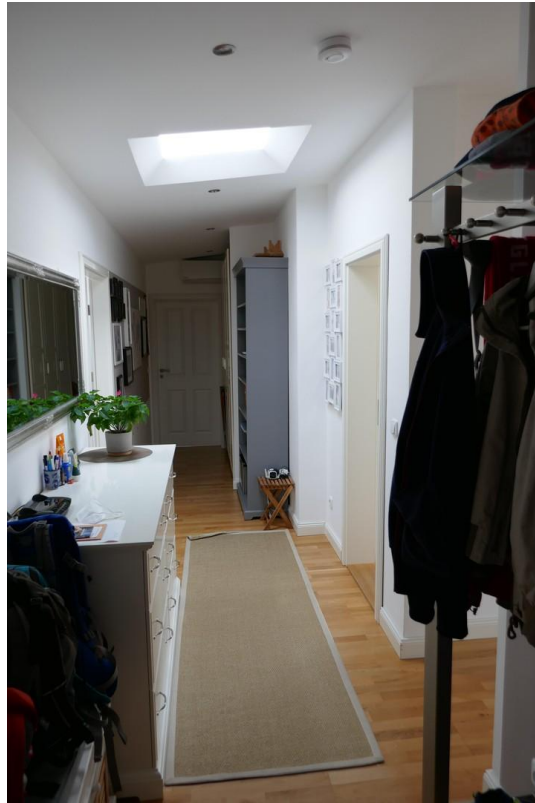


Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

