

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 ²	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. 125m² 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)
- Kunststoffenster (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 ² 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

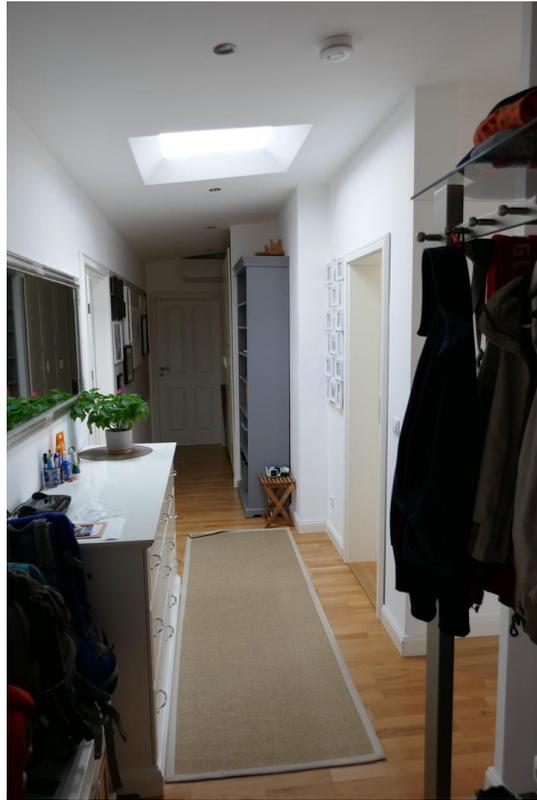


Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

