

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Traumhafte 5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in Friedenau mit Kamin und Atriumterrasse



Objekt-Nr. OM-322284

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.316.000 €**

12159 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	188,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	197,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	590 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unsere erwachsenen Kinder sind nun ausgezogen und wir wollen uns verkleinern. Daher bieten wir unsere wunderschöne, lichtdurchflutete 5-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung in Friedenau provisionsfrei zum Kauf an.

Die Wohnung wurde aus 2 Wohnungen (1-Zimmer mit Küche/Bad, ca. 32 qm und 4-Zimmer mit Küche/2 Bäder, ca. 147 qm) zusammengelegt und kann bei Bedarf ohne großen Aufwand wieder aufgeteilt werden. Die Gesamtwohnung umfasst eine Fläche von ca. 197 qm, inkl. einer ca. 18 qm großen Atriumterrasse, die im Frühling/Sommer wie ein 6tes Zimmer ist.

Die Wohnung hat keine Wandschrägen und besteht aus einem großen, offenen Wohn-/Küchen-/Essbereich mit Kamin, 4 Schlafzimmern, 3 Bädern (2 mit Dusche, 1 mit Badewanne), 1 begehbare Garderobe, 1 Ankleideraum (auch als kleines Arbeitszimmer nutzbar). Für unsere 5köpfige Familie war die Wohnung wie unser Reihenhaus in den Baumwipfeln von Friedenau.

Ausstattung

Kamin (offen und geschlossen betreibbar, inkl. Holzlagerplatz im Atrium), Echtholzparkett im Wohn-/Essbereich, in den Fluren und in einem Schlafzimmer, moderne Einbauküche (Siemensgeräte), moderne, geflieste Bäder, davon 2 mit Tageslicht. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zu den zwei zusammengelegten Wohnungen gehören je ein Keller, die zu einen großen Keller zusammengelegt wurden. Der begrünte Hof ist für die Eigentümergemeinschaft nutzbar (Grillen, Gartenfeste, Arbeiten im Grünen...), die Wohnung ist durch 9 neue, große und wärmeisolierende Flachdachfenster licht-durchflutet.

Highlight: Der Eigentümer der Wohnung hat laut Teilungserklärung die Zustimmung der übrigen Miteigentümer, die in seinem Eigentum stehende Dachgeschosswohnung durch den Einbau von Gauben, die Errichtung von Terrassen bzw. Dachterrassen und Balkone aus-, bzw. umzubauen und die hierdurch entstandenen Flächen unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich im 4.OG des Vorderhauses und Seitenflügels eines sehr gepflegten Jugendstilaltbaus von 1890. Das Haus besitzt noch keinen Fahrstuhl. Das Haus ist zu ca. 80% von langjährigen Eigentümern bewohnt, die sich sehr um die regelmäßige Pflege der Immobilien und des großen Gemeinschaftsgartens kümmern. Die Eigentümergemeinschaft ist harmonisch und nachbarschaftlich verbunden. Die Wohnung liegt in einer ruhigen, typischen Friedenauer Seitenstraße mit Altbaubestand und vielen Bäumen. Zum S-Bahnhof Friedenau (S1) mit seiner hervorragenden Anbindung und seinen Cafés und Restaurants läuft man 3 Minuten, zu den wunderschönen Ceciliengärten mit seiner jährlichen Kirschblüte, Springbrunnen, Spielplatz und Rosenbüschen sind es nur 5 Minuten Fußweg. Wir nutzen die Gärten regelmäßig zum Joggen, Boule spielen, Badminton spielen und Picknicken.

In unmittelbarer Fußnähe befindet sich alles, was man von einem urbanen Leben im Kiez erwartet: 3 x pro Woche Markt auf dem Breslauer Platz inkl. Café und Restaurants, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kitas, Grundschulen, Gymnasien/Gesamtschulen, viele Kinderspielplätze und kleine Buch-, Geschenk-, Kleidungsäden, diverse Busse/U-Bahn (U9). Die Schloßstrasse mit ihren diversen Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Fitnessstudios usw. erreicht man zu Fuß oder in 3 Busstationen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,07 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Wohnbereich mit Kamin



Wohnbereich mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin

Küchenbereich



Küche

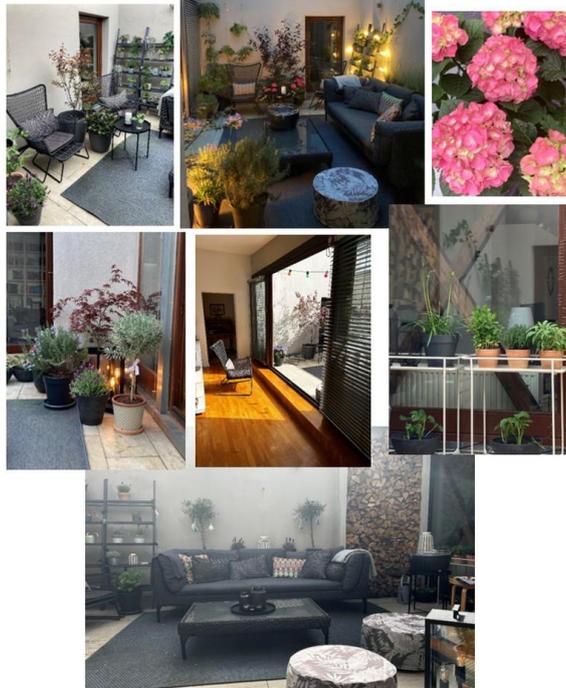
Exposé - Galerie

Essbereich



Essbereich

Atriumterrasse



Atriumterrasse

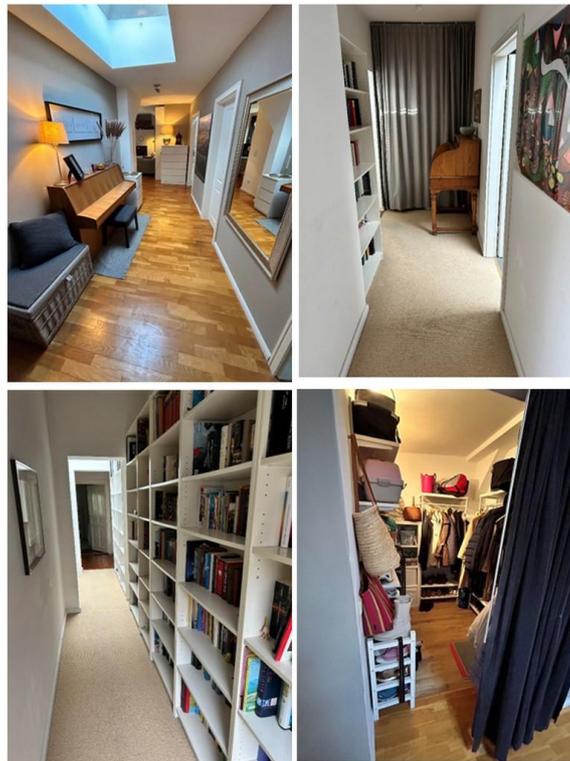
Exposé - Galerie

Kinder-/Arbeits-/Schlafzimmer



Schlaf-/Arbeitszimmer

Flure/begehbare Garderobe



Flure/Garderobe

Exposé - Galerie

Badezimmer / Ankleidezimmer (auch als Büro nutzbar)



Bäder/Ankeide

Wohnhaus/Hof



Wohnaus/Hof

Exposé - Galerie

Umfeld



Wohnumfeld

Exposé - Grundrisse

Grundriss

