

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Lichtenrade - provisionsfrei - Charmante Dachgeschosswohnung für Selbstnutzer



Objekt-Nr. OM-295981

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
T. Buday

12307 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	62,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die charmante, leerstehende Eigentumswohnung für Selbstnutzer befindet sich in einer Stadtvilla, die in zweiter Reihe und damit nicht direkt an der Straße errichtet wurde. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss, hier beginnt bereits das Dach. Mit einer Wohnfläche von ca. 62 m² gibt es viel Platz für individuelles Wohnen. Die moderne 90er-Jahre Architektur verleiht der Wohnung ein einladendes und lichtdurchflutetes Ambiente.

Neben dem sehr geräumigen Wohnzimmer mit davorliegender Sonnenterrasse gibt es einen zweiten Wohnraum mit Dachgaube bis zum Fußboden. Die Terrasse Richtung Westen ist ca. 13,5 m² groß, ermöglicht einen weiten Blick über die benachbarten Gärten und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik in den Wohnräumen und Fluren strahlt eine warme Atmosphäre aus.

Die Küche kann nach Vorstellung des neuen Eigentümers möbliert werden und hat eine Durchreiche zum Essbereich. Hier kann auch ein Durchgang geschaffen werden.

Das Bad mit Fenster ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ferner sind ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein Waschkeller vorhanden.

Die Wohnanlage ist sehr gepflegt. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus insgesamt vierzehn Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1996 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (inkl. Warmwasserversorgung), sodass eine angenehme Wärme in der Wohnung gewährleistet ist.

Ausstattung

- * 2 Wohnräume mit großer Sonnenterrasse
- * Zustand der Wohnung: leerstehend nach erfolgter Grundrenovierung
- * Wohnzimmer ca. 28 m²
- * große, sonnige Terrasse mit ca. 13,5 m² (Anteil von ca. 3 m² an der Wohnfläche)
- * neuer, hochwertiger Bodenbelag in Holzoptik, schwellenlos in Wohnräumen und Fluren
- * Badezimmer mit Fenster sowie Badewanne mit Duschabtrennung
- * die gesamte Wohnung ist sehr hell
- * Baujahr des Gebäudes ist 1996
- * gepflegter Zustand der Wohnanlage
- * Isolierglasfenster, Schiebetür zur Terrasse
- * Fassade gedämmt
- * Dach in gutem Zustand
- * Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
- * neue Hausbriefkastenanlage
- * eigenes Kellerabteil
- * Fahrradkeller und Waschkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad

Sonstiges

Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Käufer und nicht an Makler. Bitte sehen Sie, falls Sie Makler sind, von einer Anfrage zu diesem Angebot ab. Makleranfragen werden nicht beantwortet.

Lage

Die Wohnung liegt im Ortsteil Lichtenrade des Berliner Verwaltungsbezirks Tempelhof-Schöneberg. Von hier aus ist man schnell in der Berliner City und dem südlichen Berliner Umland. Die Stadtvilla wurde in zweiter Reihe an einer ruhigen, grünen Seitenstraße der Bahnhofstraße errichtet. Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmen das Umfeld der benachbarten Wohnstraßen. An den öffentlichen Nahverkehr ist man über die Haltestellen der Busse M76, 172, 175, 275 (300 Meter) und den nahegelegenen S-Bahnhof Lichtenrade mit der Linie S2 (500 Meter) angeschlossen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (REWE, Aldi usw.) wie auch Cafés und Restaurants sind fußläufig auf der nahen Bahnhofstraße erreichbar. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



großer Wohnraum



Wohnraum 1 Terrassenausgang

Exposé - Galerie



Küche



kleiner Wohnraum

Exposé - Galerie



kleiner Wohnraum



Bad

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

