

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Dachgeschossrohling mit Baugenehmigung – 200 m²
Preis gesenkt



Objekt-Nr. **OM-399304**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Manuel Zaccaria

Emser Str. 76
12051 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Rohbau
Zimmer	6,00	Etage	5. OG
Wohnfläche	160,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In gefragter Lage nahe dem Tempelhofer Feld wartet dieser großzügige Dachgeschossrohling mit ca. 200m² Fläche auf Ihre Vision. Eine gültige Baugenehmigung für zwei Dachgeschosswohnungen mit zusammen ca. 160m² Wohnfläche liegt bereits vor – ideal, wenn Sie schnell in die Umsetzung gehen möchten.

Das Dachgeschoss befindet sich in einem gepflegten Altbau in der Emser Straße 76 in Berlin-Neukölln. Die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wurde bereits erteilt. Derzeit lasse ich die Teilungserklärung anpassen und Grundbücher für die neuen Einheiten erstellen, sodass Sie von einem fortgeschrittenen Projektstand profitieren.

English Version:

In a sought-after location near Tempelhofer Feld, this spacious attic shell with approximately 200m² of space awaits your vision. A valid building permit for two attic apartments with a total of approximately 160m² of living space is already in place – ideal if you want to get started quickly.

The attic is located in a well-maintained period building at Emser Straße 76 in Berlin-Neukölln. Approval from the homeowners' association (WEG) has already been granted. I am currently having the declaration of division amended and the land register drawn up for the new units, so you can benefit from an advanced project status.

Ausstattung

Besonderheiten:

- Baugenehmigung vorhanden – Ausbau kann direkt starten
- Zustimmung der WEG liegt vor
- Geplant sind zwei moderne Wohnungen mit insgesamt ca. 160m² Wohnfläche
- Teilungserklärung wird aktuell angepasst
- Hausgeld muss erst gezahlt werden wenn die Wohnungen bewohnt werden
- Keine Maklerkosten – Verkauf erfolgt privat

English Version:

Special features:

- Building permit available – construction can begin immediately
- Approval from the condominium association (WEG) is pending
- Two modern apartments with a total living space of approximately 160 m² are planned
- Cost estimate for the construction is available
- Declaration of division is currently being amended
- Maintenance fees are only payable once the apartments are occupied
- No brokerage fees – sale is being conducted privately

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Als Käufer profitieren Sie von einem weit entwickelten Projektstatus und kaufen direkt vom Eigentümer – ohne Maklerprovision. Relevante Unterlagen wie Baugenehmigung, Planungen, Kostenschätzungen oder Protokolle der Eigentümerversammlung stelle ich Ihnen bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

Haben Sie Interesse? Dann schreiben Sie mir gern – ich sende Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbare einen Besichtigungstermin.

English Version:

As a buyer, you benefit from a well-developed project and buy directly from the owner – without a broker's commission. If you are seriously interested, I would be happy to provide you with relevant documents such as building permits, plans, cost estimates, or minutes of the owners' meeting.

Are you interested? Then feel free to write to me – I will send you further documents or arrange a viewing appointment.

Lage

Die Emser Straße 76 liegt in unmittelbarer Nähe zum Tempelhofer Feld – einem der größten innerstädtischen Freiräume Europas. Diese einzigartige Nachbarschaft bietet Ihnen direkten Zugang zu einem weitläufigen Areal für Freizeit, Sport und Erholung – ideal für Jogger, Radfahrer, Familien und alle, die urbanes Leben mit Natur verbinden möchten. Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend, die Stadtautobahn wenige Minuten entfernt. Supermärkte, Cafés, Restaurants und Kitas sind fußläufig erreichbar. Die Nachbarschaft ist ruhig und lebendig zugleich – ein idealer Ort zum Wohnen und Leben.

English Version:

Emser Straße 76 is located in the immediate vicinity of Tempelhofer Feld – one of the largest inner-city open spaces in Europe. This unique neighborhood offers direct access to a spacious area for leisure, sports, and recreation – ideal for joggers, cyclists, families, and anyone who wants to combine urban life with nature. Public transport connections are excellent, and the city's motorway is just minutes away. Supermarkets, cafés, restaurants, and daycare centers are within walking distance. The neighborhood is both quiet and lively – an ideal place to live and work.

Infrastruktur:

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

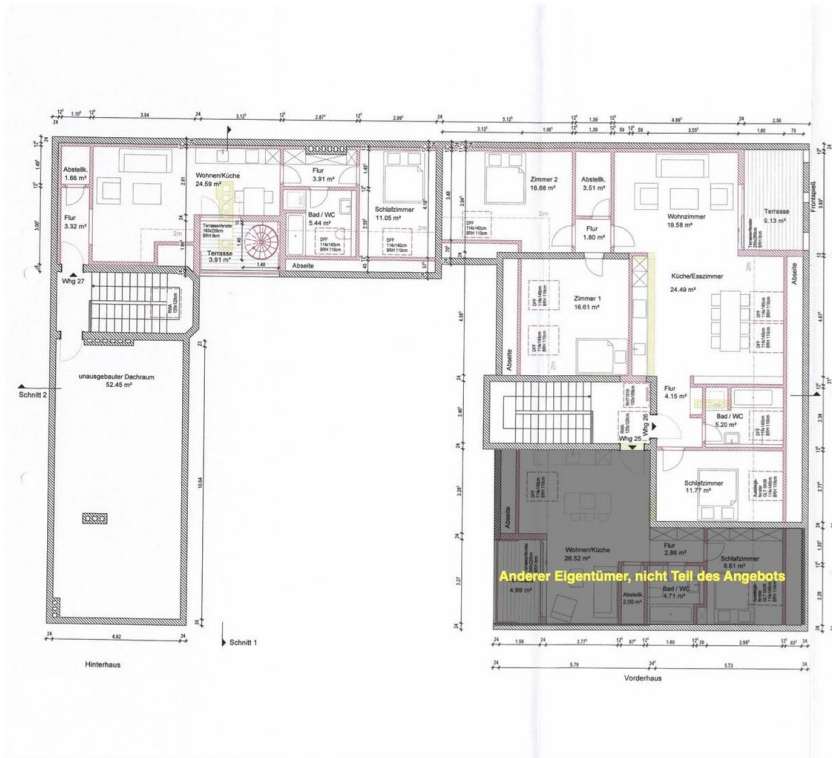
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Emser Straße 76
12051 Berlin
Ausbau eines Dachgeschosses

B

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 23/122 vom 20. DEZ 2023

Hat vorgelegen
Berlin-Neukölln den 20. DEZ 2023
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau-, Wohnungswesen
- Bau- und Wohnungsaufsicht

Bauantrag

Projektname:
W38 becker bosse Architekten
Waldenstraße 30, 10969 Berlin
Hilfenstraße 10, 10119 Berlin
Dat. Ing. Arch. Stefan Bauer
Dat. Ing. Arch. Stefan Bauer

PROJEKT NR.
P103
FLURNUMMER
103-21
DATUM
03.11.2023

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Emser Straße 76
12051 Berlin
Ausbau eines Dachgeschosses

B

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 23/122 vom 20. DEZ 2023

Hat vorgelegen
Berlin-Neukölln den 20. DEZ 2023
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau-, Wohnungswesen
- Bau- und Wohnungsaufsicht

Bauantrag

Projektname:
W38 becker bosse Architekten
Waldenstraße 30, 10969 Berlin
Hilfenstraße 10, 10119 Berlin
Dat. Ing. Arch. Stefan Bauer
Dat. Ing. Arch. Stefan Bauer

PROJEKT NR.
P103
FLURNUMMER
103-20
DATUM
18.09.2023

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Lageplan

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



