

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

**Aussicht mal anders! Großstadtblick 5 Zi, Ost & West
Blick**



Objekt-Nr. **OM-405936**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **696.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Rosenmeyer

Osloer Straße 101
13359 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	162,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	165,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	1.022 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Berliner Altbaus aus dem Jahr 1919 und vereint klassischen Charme mit außergewöhnlichem Platzangebot. Auf ca. 162 m² Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte.

Die Wohnung ist aus mehreren Einheiten zusammengelegt worden und überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung mit insgesamt 7 Zimmern. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Typische AltbauDetails unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie.

Ein absolutes Highlight sind die zwei Balkone mit unverbaubarem Blick ins Grüne sowie über die Dächer von Berlin-Wedding. Hier genießen Sie Ruhe und Weitblick mitten in der Stadt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Ausstattung

Moderne Einbauküche in U-Form mit hochwertigen Geräten

Glaskeramikkochfeld und viel Arbeitsfläche

Zwei Tageslichtbadezimmer: eines mit Badewanne, eines mit Dusche

Beide Bäder gepflegt und funktional ausgestattet

Zwei Balkone mit freiem Blick

Großzügiger Flur mit viel Stauraum

Helle Räume durch große Fensterflächen

Gepflegter Gesamtzustand

Klassische Altbaulemente

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis mit einer gut ausgestatteten Instandhaltungsrücklage. Die laufenden Hausgeldzahlungen beinhalten eine überdurchschnittliche Rücklagenzuführung, wodurch zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen langfristig abgesichert sind.

Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Es sind zwei jeweils zwei aufgeteilte Wohnungen, die zusammen genutzt werden. Bei Interesse könnte man es wieder in zwei Einzelwohnungen aufteilen.

Lage

Die Immobilie liegt in der Osloer Straße im aufstrebenden Berliner Stadtteil Wedding. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt sowie anderer Stadtteile.

Der nahegelegene Volkspark Humboldthain bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und lädt zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Infrastruktur:

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

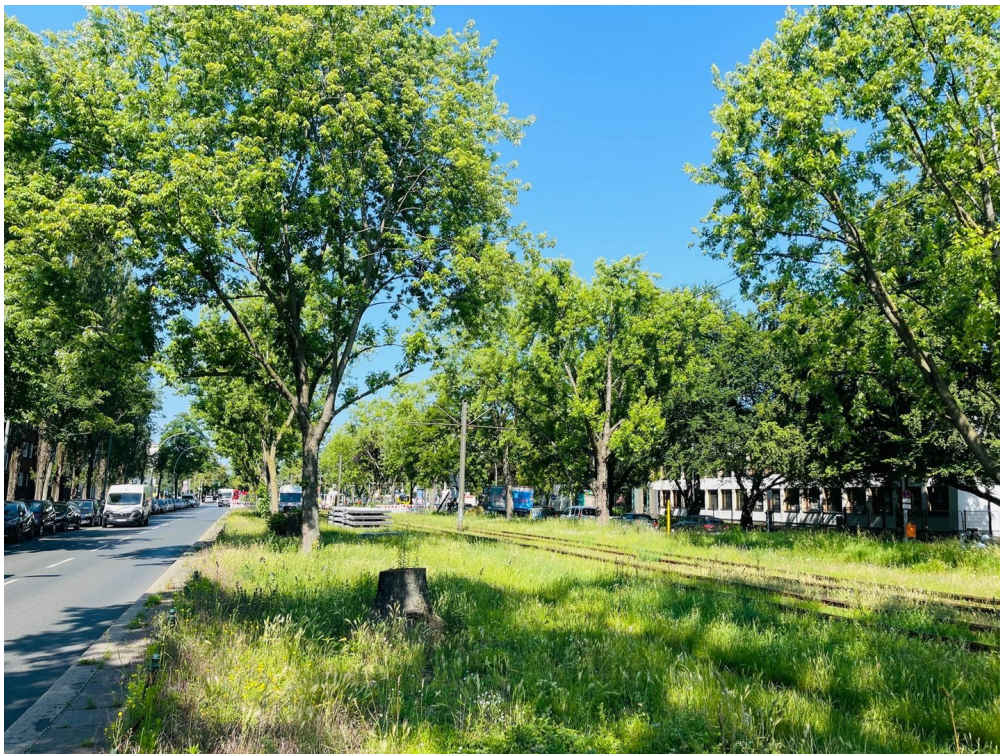
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



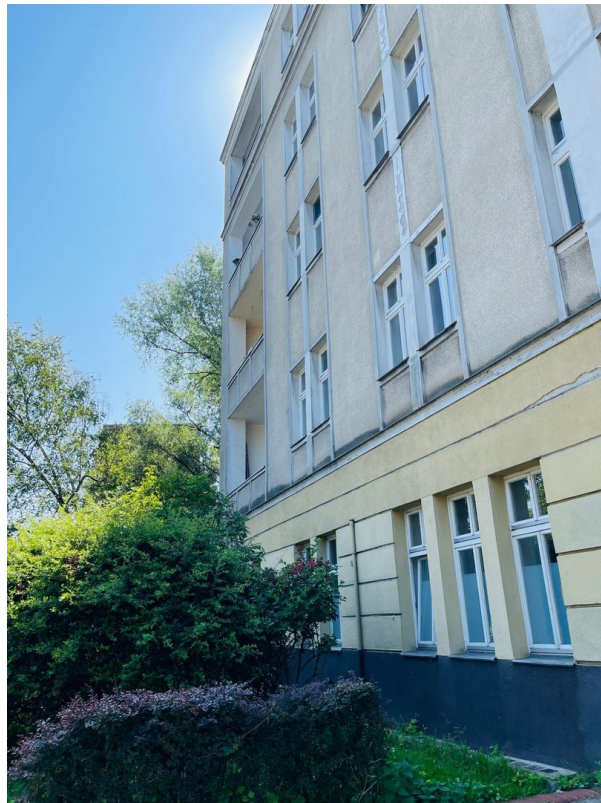
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



1 m 

Exposé - Grundrisse

Floorplan

Approximately 170 m² total

