

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Weitblick Helmholtzplatz: Urlaubsflair im City-Apartment 4.OG/ Balkon + Dachgeschoss-Rohling darüber



Objekt-Nr. OM-408627

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

10437 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Hausgeld mtl.	146 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	35,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	41,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	26.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurz & knapp:

Absolut sonniges, ruhiges und unvermietetes City-Apartment (ca. 35m²) mit Urlaubsflair und einem unverbaubaren Weitblick ins Grüne im 4. OG eines komplett sanierten Berliner Gründerzeithauses am Helmholtzplatz. Die Wohnung verfügt über ein großes Zimmer mit Zugang zu einem großen Balkon, der über einem wundervollen kleinen Park thront, ein kleineres Zimmer für den Küchenbereich (könnte auch alternativ als kleiner Schlafbereich genutzt werden), ein gepflegtes Bad sowie einen Flur und einen dazugehörigen Kellerraum.

Der darüber liegende, grundbuchlich separierte und noch nicht ausgebaute Dachgeschoss-Rohling (ca. 41 m² Bruttofläche) wird als separate Einheit mitverkauft und bietet enormes weiteres Gestaltungspotential. Der ca. 200m² grosse Privat-Garten des Hauses kann zusätzlich genutzt werden. Die Wohnung wird privat verkauft (keine Maklergebühr).

Gesamtpreis beider Einheiten: 325.000.-€

Anmerkung: es gibt aktuell (noch) keinen Fahrstuhl.

Highlights:

- Ausschließlich als Bundle werden verkauft (kein Einzelverkauf möglich)
- City-Apartment mit Urlaubsflair und Weitblick im 4. Obergeschoss mit ca. 35 m² Wohnfläche inkl. einem soliden persönlichen Lagerraum im Kellergeschoss
- Darüber liegender unausgebauter Dachgeschoss-Rohling mit ca. 41 m² Brutto-Grundfläche
- sowohl die Wohnung wie auch der Dachgeschoss-Bereich haben getrennte Grundbucheinträge und sind damit auch getrennt nutzbar/ (wieder-)verkaufbar
- Hell und sonnig den ganzen Tag durch eine perfekte Süd-Ausrichtung
- Weitsicht und sehr eingeschränkte Einsehbarkeit (hohe Privatsphäre)
- Urlaubsatmosphäre auf dem großzügigen Balkon mit Blick über die Dächer von Berlin
- Absolute Ruhe in einem parkähnlichen Ambiente – keine Nachbarn über und neben der Wohnung
- Großer zusätzlicher und zur Straße abgetrennter Privatgarten
- Im wunderschönen sanierten Berliner Gründerzeithaus mit gepflegtem Treppenhaus
- Nächste Nähe zum Helmholtzplatz (100m) mit dutzenden Bars, Restaurants, Cafés, ...
- Perfekter Hotelersatz oder Zweitwohnung in der Hauptstadt mit geringen Betriebskosten
- Keine bestehenden Mietverhältnisse, saniert und direkt für die Eigennutzung bezugsfertig
- Option zum Ausbau des darüber liegenden und mitveräußerten Dachgeschosses (aktuell noch wie in Prenzlauer Berg üblich ein Kaltdach-Rohling) – weitere Dachaufbauten ebenso möglich (siehe Abschnitt Ausbau im beiliegenden Exposé)
- Privatverkauf – keine Maklergebühr

Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale und Charakteristika

- Perfekte Aufteilung des City-Apartments im 4.OG in ein wunderschönes Wohn-/Arbeitszimmer, ein separates Küchenzimmer (das auch alternativ als separater Schlafbereich benutzt werden könnte) sowie ein großzügiges Bad und einen zweckmäßigen Flurbereich
- Bad: Toilette und Waschbecken neu, Dusche, Handtuchwärmer, Lüftung, weiterer Platz für Waschmaschine, Trockner, Regale etc.; bei Bedarf kann nach Absprache auch ein verlässliches Handwerker-Team weitere Wünsche erfüllen (Fliesen, Badewanne, ... etc.).
- Großes Zimmer mit ausladendem Balkon: große Fenster und Balkon-Tür. Diverse Einrichtungsoptionen im Zimmer möglich (Bett, Sofabereich, Arbeitsecke bzw. Schlaf-Sofabereich und großer Ess-/Arbeits-Tisch, Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt - je nach Nutzungsart).
- Kleines Zimmer: in der klassischen Anordnung der Bereich für die Einbauküche (alle relevanten Anschlüsse vorhanden), großes helles Fenster. Bei Bedarf kann hier aber auch ein abgetrennter Schlafbereich entstehen und die Küchen-Anschlüsse können in den Wohnzimerbereich fortgeführt werden (Wohnküche bzw. Wohnzimmer mit hotelartiger Mini-Küche) - je nach Nutzungsart.
- Zweckmäßiger Flur mit Optionen zur Aufbewahrung der Garderobe und Ablagen.
- Direkt darüber liegendes Dachgeschoss (Kaltdach-Rohling): Diverse Gestaltungsoptionen, Blick über die Dächer der Stadt auf den Berliner Fernsehturm.
- Eigener abschließbarer Kellerbereich im Untergeschoss
- Zentralheizung in allen Zimmern mit klassischer Thermostat-Steuerung
- Internet: super schnelles Glasfaser-Netz bis zu 1 Gbit/ s symmetrisch möglich
- Zusätzlicher hauseigener Privat-Garten.
- Diverse eingezäunte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Anhänger

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Rechtliches & Unterlagen

Nebenkosten: Grunderwerbsteuer sowie Notar-/Grundbuchkosten sind bekanntermaßen vom Käufer zu tragen. Der Energieausweis wird auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Diese Dokumentation dient ausschließlich der ersten Information. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, sind unverbindlich und ohne Gewähr. Wir geben keine Bau- oder Rechtsberatung ab.

Lage

- Direkt im Helmholtz-Kiez – nur wenige Schritte vom Helmholtzplatz entfernt
- Diverse Co-Working-Flächen, Office-Center und Office-Clubs vor der Tür
- Unzählige Bars, Restaurants, Cafés, Clubs, Discotheken, Kinos in direkter Umgebung
- Alle touristischen Highlights von Prenzlauer Berg direkt vor der Haustür: u.a. Helmholtzplatz, Kollwitz-Kiez nur eine Straßenquerung entfernt, Mauerpark und Kulturbrauerei jeweils nur 5min Fußweg etc.
- Der Alexanderplatz ist in nur 6 Minuten per U-Bahn öffentlich erreichbar. Zum Flughafen BER fährt man von dort in nur noch 25min mit dem Airport-Express. Den Hauptbahnhof erreicht man auf direktem Wege mit der TRAM in nur 16min.
- Diverse Einkaufsmöglichkeiten, diverse Supermärkte sowie unzählige „Spätis“ (24h Supermärkte) direkt vor der Tür
- Diverse Kinderbetreuungsmöglichkeiten im Haus und in direkter Nachbarschaft

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Arbeits-/ Wohnbereich II

Exposé - Galerie



Freier Ausblick



Grosser Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Dachgeschoss-Rohling darüber



Simulation: Einrichtung WZ I

Exposé - Galerie



Simulation: Einrichtung WZ II



Simulation: Küche I

Exposé - Galerie



Simulation: Küche II



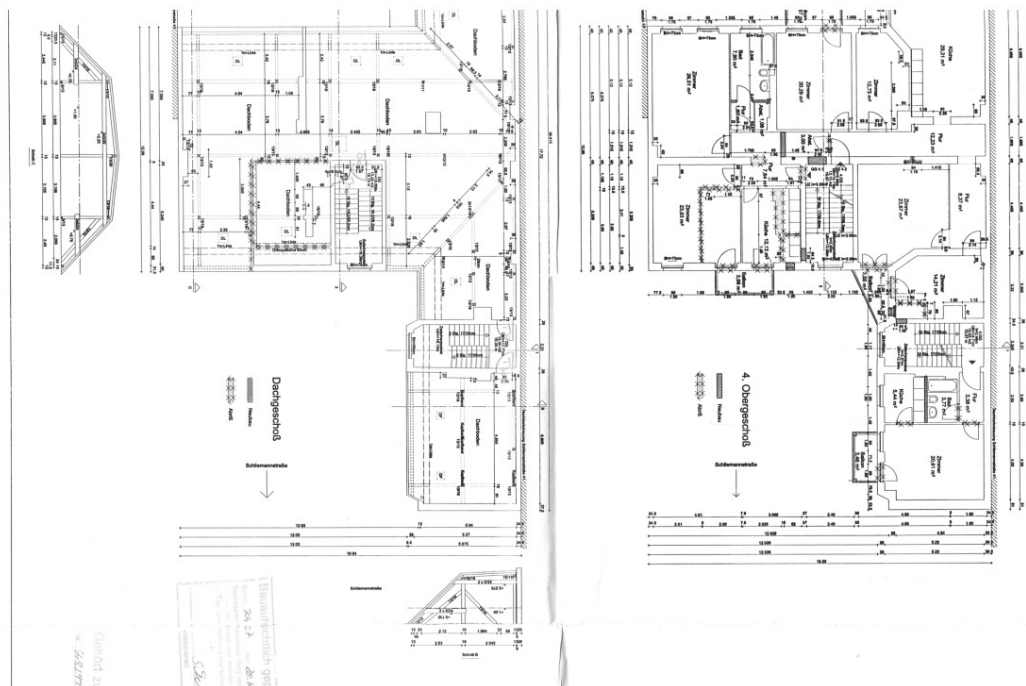
Simulation DG Ausbau

Exposé - Galerie



Simulation Aufdach-Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Expose Deutsch

Absolute Rarität am Helmholtzplatz

**Helles und absolut ruhiges City-Apartment
mit Balkon im 4. OG
PLUS darüber liegender
Dachgeschoss-Rohling (Privatverkauf)**

Helmholtz-Kiez, Prenzlauer Berg, 10437 Berlin



Wohnbereich über dem Park (Foto)

Kurz & knapp

Absolut sonniges, ruhiges und unvermietetes City-Apartment (ca. 35 m²) mit Urlaubsflair und einem unverbaubaren Weitblick im 4. OG eines komplett sanierten Berliner Gründerzeithauses am Helmholtzplatz. Die Wohnung verfügt über ein großes Zimmer mit Zugang zu einem großartigen Balkon, der über einem wundervollen kleinen Park thront, ein kleineres zusätzliches Zimmer für den Küchenbereich (könnte auch alternativ als kleiner Schlafbereich genutzt werden), ein gepflegtes Bad sowie einen Flur und einen dazugehörigen Kellerraum. Der darüber liegende, grundbuchlich separierte und noch nicht ausgebaute Dachgeschoss-Rohling (ca. 41 m² Bruttofläche) wird als separate Einheit mitverkauft und bietet enormes weiteres Gestaltungspotential. Der ca. 200 m² große Privat-Garten des Hauses kann zusätzlich genutzt werden. Die Wohnung wird privat verkauft (keine Maklergebühr).

Anmerkung: es gibt (noch) keinen Fahrstuhl.

Objektart	Sanierte Eigentumswohnung (4. OG) + DG-Rohling (5.OG direkt darüber)
Adresse	Helmholtzplatz, Berlin - Prenzlauer Berg
Etage	4. und 5. Obergeschoss (DG)
Flächen	ca. 35,00 m ² Wohnfläche im 4. OG + ca. 41 m ² Bruttogrundfläche im DG
Wohngeld	Aktuell 146,88 €
Status	Nicht vermietet / es kann direkt eigengenutzt werden
Gesamtpreis	beide Einheiten zusammen: 325.000 € (keine Maklerprovision)
Kontakt	Email: anscholz@hotmail.com

Highlights

- Ausschließlich als **Bundle** werden verkauft (kein Einzelverkauf möglich)
 - **City-Apartment mit Urlaubsflair und Weitblick** im 4. Obergeschoss mit ca. 35 m² Wohnfläche inkl. einem soliden persönlichen Lagerraum im Kellergeschoss
 - Darüber liegender **unausgebauter Dachgeschoss-Rohling** mit ca. 41 m² Brutto-Grundfläche
 - Sowohl die Wohnung wie auch der Dachgeschoss-Bereich haben **getrennte Grundbucheinträge** und sind damit auch getrennt nutzbar/ (wieder-)verkaufbar
- **Hell und sonnig den ganzen Tag** durch eine perfekte Süd-Ausrichtung
- **Weitsicht** und sehr eingeschränkte eigene Einsehbarkeit (**hohe Privatsphäre**)

- Urlaubsatmosphäre auf dem **großzügigen Balkon** mit Blick über die Dächer von Berlin
- **Absolute Ruhe in parkähnlichem Ambiente** – keine Nachbarn über/ neben der Wohnung
- Großer zusätzlicher und **zur Straße abgetrennter Privatgarten**
- Im wunderschönen **sanierten Berliner Gründerzeithaus** mit gepflegtem Treppenhaus
- Nächste **Nähe zum Helmholtzplatz** (100m) mit dutzenden Bars, Restaurants, Cafés, ...
- **Perfekter Hotelersatz oder Zweitwohnung** in der Hauptstadt mit geringen Betriebskosten
- Keine bestehenden Mietverhältnisse, **saniert und direkt für die Eigennutzung bezugsfertig**
- **Option zum Ausbau des darüber liegenden und mitveräußerten Dachgeschosses** (aktuell noch wie in Prenzlauer Berg üblich ein Kaltdach-Rohling) – weitere Dachaufbauten ebenso möglich (siehe Abschnitt Ausbau weiter unten)
- Privatverkauf – **keine Maklergebühr**

Weitere Ausstattungsmerkmale und Charakteristika

- **Perfekte Aufteilung** des City-Apartments im 4.OG in ein **wunderschönes Wohn-/ Arbeitszimmer**, ein **separates Küchenzimmer** (das auch als separater Schlafbereich benutzt werden könnte) sowie ein großzügiges Bad und einen zweckmäßigen Flurbereich
 - **Bad:** Toilette und Waschbecken neu, Dusche, Handtuchwärmer, Lüftung, weiterer Platz für Waschmaschine, Trockner, Regale etc.; bei Bedarf kann nach Absprache auch ein verlässliches Handwerker-Team weitere Wünsche erfüllen (Fliesen, Badewanne, ... etc.)
 - **Großes Zimmer mit ausladendem Balkon:** große Fenster und Balkon-Tür. Diverse Einrichtungsoptionen im Zimmer möglich (Bett, Sofabereich, Arbeitsecke bzw. Schlaf-Sofabereich und großer Ess-/ Arbeits-Tisch, Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt - je nach Nutzungsart)
 - **Kleines Zimmer:** in der klassischen Anordnung der Bereich für die Einbauküche (alle relevanten Anschlüsse vorhanden), großes helles Fenster. Bei Bedarf kann hier aber auch ein abgetrennter Schlafbereich entstehen und die Küchen-Anschlüsse können in den Wohnzimmerbereich fortgeführt werden (Wohnküche bzw. Wohnzimmer mit hotelartiger Mini-Küche) - je nach Nutzungsart

- **Zweckmäßiger Flur** mit Optionen zur Aufbewahrung der Garderobe und Ablagen
- **Direkt darüber liegendes Dachgeschoss** (Kaltdach-Rohling): Diverse Gestaltungsoptionen, Blick über die Dächer der Stadt auf den Berliner Fernsehturm
- Eigener abschließbarer **Kellerbereich** im Untergeschoss
- **Zentralheizung** in allen Zimmern mit klassischer Thermostat-Steuerung
- **Internet**: super schnelles **Glasfaser-Netz** bis zu 1 Gbit/ s symmetrisch möglich
- Zusätzlicher **hausteigener Privat-Garten**
- Diverse **eingezäunte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder** und Anhänger

Anmerkungen zum Ausbau des Dachgeschoss-Rohlings

Ein Ausbau einer jeden Dachgeschoss-Fläche in Berlin ist immer ein kleines Projekt, dass durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst wird.

- (I) **Eigentümergeinschaft**: WEG-seitig ist der DG-Ausbau bereits in der Teilungserklärung mit allen relevanten und nötigen Eingriffen in die Dachstruktur genehmigt worden (Dachflächenfenster, Gauben, Wohnflächen-Zusammenlegungen, Terrassen-Einschnitte, Dämmungen, etc.).
- (II) **Baurecht Wohnfläche**: baurechtlich bedarf es nach aktuellen Berliner Brandschutz-Vorschriften der Realisierung eines zweiten autarken Rettungsweges für die Dachgeschoss-Fläche, wenn diese als Wohnfläche genutzt werden soll. Nach Prüfung der Berliner Feuerwehr lässt sich dies über die in Prenzlauer Berg übliche kurze Aufdach-Steglösung zum nächsten Treppenhaus realisieren (Gutachten liegt bereits vor). In diesem Fall könnte man auch weitere Aufdach-Elemente über dem Dachgeschoss planen: in den Nachbarhäusern sind bspw. eine Reihe von Aufdach-Terrassen mit einem noch besseren Blick über die Innenstadt realisiert worden. Wie in jeder Wohnfläche ist eine zusätzliche untergeordnete freiberufliche Nutzung (z.B. Schauspieler, Musiker, Therapeut, Architekt, Berater, ...) ebenso möglich.

Baurecht Dachbodenfläche: wesentlich günstiger, ohne zweiten Rettungsweg und nur in bestimmten Fällen mit einem Bauantrag lässt sich die Fläche allerdings ohne weitere Änderung der aktuellen Nutzungsart als ausgebauter Dachboden (ggf. mit einer besseren Dachbodentreppe) nutzen und renovieren. Hier können Innenausbau, Dämmung, Boden, Fensterflächen, Heizung etc. berücksichtigt werden. Klassische

Elemente einer Wohnraum-Nutzung (wie Bad/ Toilette/ Küche) sind aber rein rechtlich nicht vorgesehen.

Zusätzlich sollte immer beachtet werden, dass – wie überall in Prenzlauer Berg – alle Kaldächer in den Nachkriegsjahren mit Holzschutzmitteln behandelt worden sind. Die bestehenden Holz-Balken sind daher wie üblich mit einer Folie und Rigips einzukoffern. Sollen Balken architektonisch herausgearbeitet und sichtbar gemacht werden sind diese i.d.R. auszutauschen.

Die Art eines möglichen Ausbaus ist daher zutiefst individuell und ebenso in den Umsetzungskosten - abhängig vom eingesetzten (lokalen oder „Niedrig-Lohn“-) Bau-Partner oder bei Eigenumsetzung - sehr unterschiedlich. Eine **Baugenehmigung** für die Ausbauvariante als Wohnfläche, die immer auch eine ganz konkrete Ausgestaltungsvariante fixiert und zeitlich nur begrenzt gültig ist, ist daher auch nicht eingereicht worden.

Aus den genannten Gründen ist die Dachgeschoss-Fläche im Verkaufspreis nur symbolisch bewertet worden. Diese faire Handhabung ermöglicht es - auch nach Rücksprache mit einer Vielzahl von Architekten - dem neuen Eigentümer die Umsetzung mit einem finanziellen Risiko-Spielraum zu gestalten und seine persönliche Traumlösung umzusetzen – oder aber auch die Fläche erst einmal als Investition für einen späteren Ausbau ruhen zu lassen.

Lage & Umgebung

- **Direkt im Helmholtz-Kiez** – nur wenige Schritte vom Helmholtzplatz entfernt
- Diverse **Co-Working-Flächen**, Office-Center und Office-Clubs vor der Tür
- **Unzählige Bars, Restaurants, Cafés**, Clubs, Discotheken, Kinos in direkter Umgebung
- Alle **touristischen Highlights** von Prenzlauer Berg direkt vor der Haustür: u.a. Helmholtzplatz, Kollwitz-Kiez nur eine Straßenquerung entfernt, Mauerpark und Kulturbrauerei jeweils nur 5min Fußweg etc.
- Der **Alexanderplatz** ist in nur 6 Minuten per U-Bahn öffentlich erreichbar. Zum **Flughafen BER** fährt man von dort nur noch 25min mit dem Airport-Express. Den **Hauptbahnhof** erreicht man auf direktem Wege mit der TRAM in nur 16min.
- Diverse **Einkaufsmöglichkeiten**, Supermärkte und „Spätis“ direkt vor der Tür
- Diverse **Kinderbetreuungsmöglichkeiten** im Haus und in direkter Nachbarschaft

Bildergalerie



4. OG Foto großes Zimmer (Arbeits- und Wohnbereich)



4.OG Foto großzügiger ruhiger Balkon über dem Park



4.OG/ DG: Foto Weiter Ausblick über den Park



4. OG Foto Küche (alternativ auch als kleiner Schlafbereich nutzbar)



4. OG Foto Badezimmer mit neuer Toilette und Waschbecken



5. OG/ Dachgeschoss/ Aufdach - Foto Ausblick



5. OG/ Dachgeschoss - Foto des aktuellen DG-Kaltdach-Rohlings



SIMULATION 4. OG Einrichtungsoption für den Arbeits-/ Wohnbereich



SIMULATION 4. OG Einrichtungsoption für den Küchenbereich



SIMULATION 4. OG alternative Einrichtungsoption für den Arbeits-/ Wohnbereich



SIMULATION 4. OG alternative Einrichtungsoption für den Küchenbereich

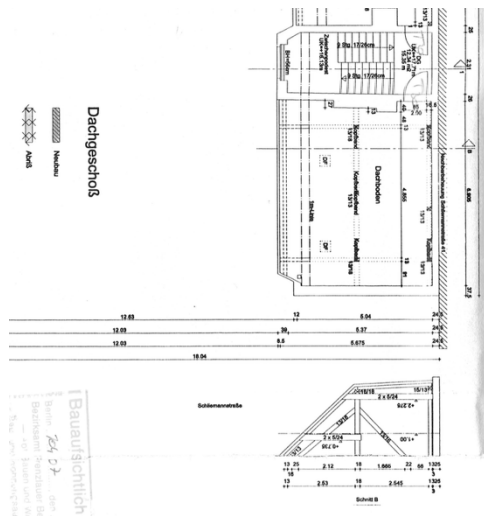


SIMULATION 5. OG/ Dachgeschoss möglicher Ausbau (heute noch Kaltdach-Rohling)

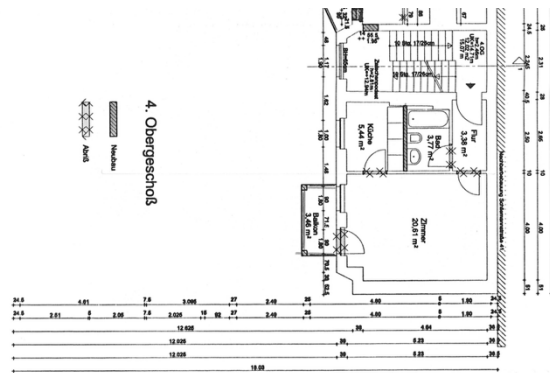


SIMULATION Aufdach-Terrasse über dem Dachgeschoss

Grundrisse



Dachgeschoss/ 5.OG



4. OG

Rechtliches & Unterlagen

Nebenkosten: Grunderwerbsteuer sowie Notar-/Grundbuchkosten sind bekanntermaßen vom Käufer zu tragen. Der Energieausweis wird auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Diese Dokumentation dient ausschließlich der ersten Information. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, sind unverbindlich und ohne Gewähr. Wir geben keine Bau- oder Rechtsberatung ab.