

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in BERLIN

### Charmante 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. **OM-410516**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Gregor

Baseler Straße 37  
13407 BERLIN  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |               |                |
|---------------|----------------------|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1930                 | Hausgeld mtl. | 320 €          |
| Etagen        | 4                    | Übernahme     | sofort         |
| Zimmer        | 2,50                 | Zustand       | keine Angaben  |
| Wohnfläche    | 78,90 m <sup>2</sup> | Etage         | 4. OG          |
| Nutzfläche    | 78,90 m <sup>2</sup> | Heizung       | Zentralheizung |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme    |               |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Dachgeschoss dieses im Jahr 1930 erbauten Mehrfamilienhauses befindet sich die bezaubernde 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Die Wohnung verfügt über einen optimalen Grundriss: Eintretend findet sich auf der linken Seite eine geschlossene Küche sowie das sehr großzügige Wohn- und Esszimmer. Auf der rechten Seite gehen zwei weitere Zimmer ab, ebenso das Tageslichtbad mit Badewanne. Jeder Einheit ist zudem ein Kellerabteil zugehörig.

Hinter dem Haus befindet sich eine idyllische Gartenfläche, die von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann. Der Keller des Hauses ist in einem außerordentlich sauberen und gepflegten Zustand.

Das Mehrfamilienhaus selbst wurde umfassend und energetisch hochwertig saniert. Dazu gehören der Austausch sämtlicher Fenster, die Umstellung der Heizungsanlage von Öl auf eine moderne Luftwärmepumpe sowie die Dämmung der vorderen und hinteren Fassade. Dadurch präsentiert sich das Gebäude in einem technisch zeitgemäßen und energiesparenden Zustand.

## Lage

Die Baseler Straße 37 befindet sich im beliebten Berliner Bezirk Reinickendorf, einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, ruhigen Seitenstraßen und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Schulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Mehrere Buslinien sowie nahegelegene U- und S-Bahn-Stationen ermöglichen schnelle Wege in die Innenstadt und zu anderen Berliner Bezirken.

Darüber hinaus bietet Reinickendorf zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Parks und der nahegelegene Tegeler See schaffen ein attraktives Umfeld für Natur- und Sportbegeisterte. Durch die gute Erreichbarkeit des Berliner Rings (A111) ist der Standort auch für Pendler interessant.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer praktischen, urbanen Infrastruktur – ideal für zukünftige Bewohner eines individuell ausgebauten Dachgeschosses.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 33,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## **WE 10**

Nr. gem. TE: 175

DG rechts  
Baseler Str.37  
13407 Berlin

