

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

4,5-Zimmer-bald bezugsfrei-Altbauwohnung nahe FU Berlin



Objekt-Nr. **OM-420020**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Thieme

Unter den Eichen 94b
12205 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107,53 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	415 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 4,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss überzeugt durch einen außergewöhnlich gut nutzbaren Grundriss, der sich in weiten Teilen wie eine klassische Etagenwohnung anfühlt. Dachschrägen sind nur in ausgewählten Bereichen (Bad, Küche und Zimmer 5) vorhanden – die Hauptwohnräume sind vollwertig, gerade geschnitten und flexibel möblierbar.

Die Wohnung wurde im Jahr 2017 umfassend kernsaniert.

In diesem Zuge wurden unter anderem die Gastherme (Vaillant), die komplette Elektrik, Heizkörper sowie sämtliche Leitungen erneuert.

Dadurch präsentiert sich die Wohnung heute technisch und optisch in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Hochwertige Parkettböden, weiße, glatt verputzte Wände sowie eine zeitgemäße technische Ausstattung prägen den sehr gepflegten Zustand.

Zimmer 1, Zimmer 2 und Zimmer 5 eignen sich ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer.

Zimmer 4 ist als großzügiges Wohnzimmer konzipiert und bildet den Mittelpunkt der Wohnung.

Zimmer 3 bietet sich optimal als Ankleide oder Arbeitszimmer an.

Die separat gelegene Küche verfügt über Tageslicht.

Das modern ausgestattete Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche sowie einem großen, zu öffnenden Dachfenster ausgestattet und bietet dadurch viel Tageslicht und eine sehr gute Belüftung.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die großzügige Fläche vor der Wohnungstür im Hausflur, ideal für Garderobe oder Stauraum.

Ideal geeignet für:

- Familien mit Platzbedarf
- Paare mit Homeoffice-Wunsch
- Mitarbeiter der Freien Universität
- Altbauliebhaber mit Blick für Entwicklungspotenzial

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen Altbaugrundriss mit angenehmen Raumhöhen und einer klaren, funktionalen Aufteilung. Die gut proportionierten Zimmer schaffen ein offenes, wohnliches Raumgefühl und ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal für Familienwohnen, Homeoffice oder kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte.

Der Gesamtzustand der Wohnung ist gepflegt und bietet eine sehr gute Basis für individuelle Gestaltungswünsche. Die vorhandene Raumstruktur erlaubt es, persönliche Vorstellungen ohne grundlegende Eingriffe umzusetzen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Im Bereich der Dusche kam es über einen längeren Zeitraum zu Feuchtigkeitseinwirkung. Eine Erneuerung des Badezimmers ist daher vor einem Einzug einzuplanen.

Ein konkreter Kostenvoranschlag für die Badsanierung in Höhe von ca. 17.700 € liegt bereits vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Die aktuelle Mieterin befindet sich jedoch bereits aktiv auf Wohnungssuche. Erste Besichtigungen haben bereits stattgefunden, und auch die Vorbereitungen für den Umzug laufen bereits.

Für Eigentümer aus der direkten Umgebung kann sich hier eine besonders interessante Konstellation ergeben: Sollten Sie aktuell eine kleinere Wohnung besitzen oder vermieten, könnte diese für die derzeitige Mieterin als zukünftiges Zuhause infrage kommen. Dadurch besteht im Idealfall die Möglichkeit, den Übergang für alle Beteiligten unkompliziert und harmonisch zu gestalten.

Der aktuelle Angebotspreis beträgt 525.000 €.

Nach Herstellung der Bezugsfreiheit ist eine Anpassung des Angebotspreises auf 549.000 € vorgesehen.

Damit bietet sich aktuell die Möglichkeit, die Immobilie bereits vor Bezugsfreiheit zu einem attraktiveren Einstiegspreis zu erwerben.

Sofern die Wohnung bis zum Verkauf noch nicht bezugsfrei sein sollte, ist der bestehende Mietvertrag zu übernehmen. Die aktuelle Mieterin gilt als zuverlässig und sorgfältig und hat die Miete seit rund 8 Jahren stets pünktlich gezahlt.

Hinweis zur Darstellung:

Die Fotos stammen aus den Jahren 2017/2018 und wurden direkt nach Abschluss der Kernsanierung aufgenommen. Sie zeigen den hochwertigen Zustand der Wohnung unmittelbar nach Fertigstellung. Die Wohnung ist aktuell vermietet und möbliert.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Straße Unter den Eichen im begehrten Ortsteil Lichterfelde-West (Bezirk Steglitz-Zehlendorf), einer der beliebtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten.

Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Altbauten, viel Grün und einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft.

Lagevorteile auf einen Blick:

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn Lichterfelde-West, Buslinien)
- Schnelle Erreichbarkeit der Freien Universität Berlin
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und ärztliche Versorgung in direkter Umgebung
- Nähe zu Parks, Grünanlagen und Erholungsflächen
- Gute Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie an den Stadtring

Die Lage steht für hohe Lebensqualität, stabile Wertentwicklung und eine dauerhaft starke Nachfrage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer 5

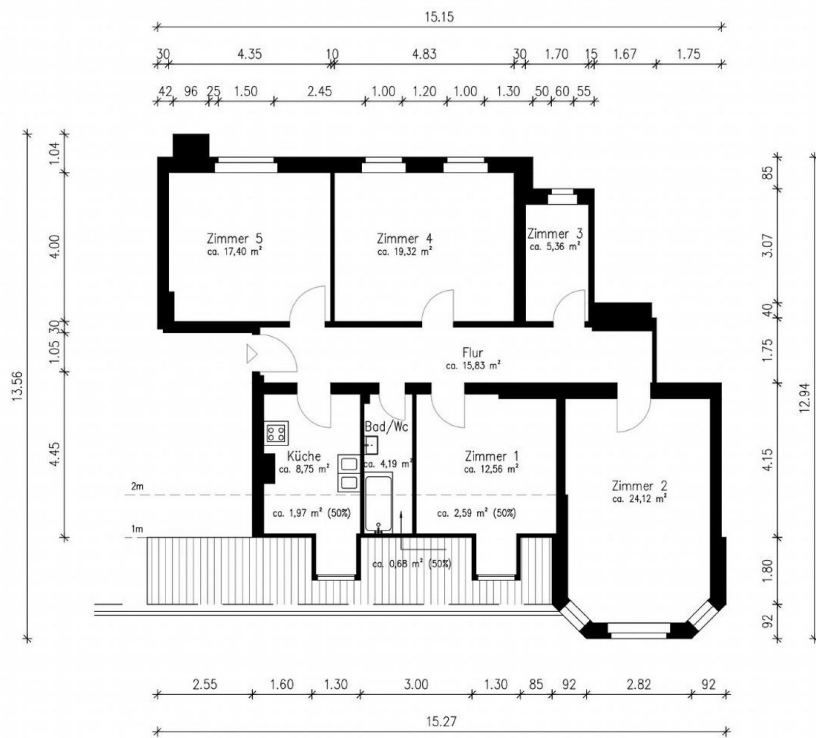


Zimmer 3

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Grundriss



Badezimmer 2018



Badezimmer 2018

Exposé - Galerie



aktueller Schaden im Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss