

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Dachgeschosswohnung in Berlin-Hermsdorf



Objekt-Nr. OM-423050

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:
K. Nazemi

13467 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese elegante Dachgeschosswohnung verbindet die besondere Atmosphäre eines Berliner Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Die Wohnung wurde 2005 vollständig ausgebaut und seither gepflegt modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Raumhöhen, der sonnige Balkon sowie der selten große Gartenbereich zur alleinigen Nutzung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine ruhige und grüne Wohnlage mit guter Anbindung an die Berliner Innenstadt schätzen.

Ausstattung

- 100 m² Dachgeschosswohnung (Ausbau 2005)
- Ca. 80 m² Garten zur alleinigen Nutzung
- Heizung: Pelletkaminofen 7kW (alternativ Infrarotheizkörper, Anschluss für Gastherme vorhanden)
- Warmwasser: Vollelektronischer Durchlauferhitzer (2024)
- Balkon, Carport-Stellplatz & Remisen-Abstellraum
- Altbau von 1900, z.T. 4,30 m Deckenhöhe, Berliner Dach
- Bad renoviert (2024)
- Schlafzimmerboden (2020)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Sehr geringe Heizkosten (~250–300 €/Jahr)

Wohngeld monatlich 150€

Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im Ortsteil Hermsdorf des Bezirkes Reinickendorf von Berlin, welcher sich im Nordwesten der Bundeshauptstadt befindet. Der S-Bahnhof Hermsdorf und sehr gute Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in nächster Umgebung. Kita, Grund- und Oberschule sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Im nahegelegenen Tegeler Forst befinden sich ebenso Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, das Strandbad Lübars sowie der Tegeler See sind in 10 Autominuten erreichbar. Über die B96 besteht zudem gute Anbindung an das nördliche Umland Berlins. Die City-West (Ku'Damm) ist über die BAB A 111 ebenfalls gut erreichbar. Hermsdorf ist eine gute, gefragte Wohnlage mit hohem Anteil an Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur, sowie einem hohen Freizeitwert.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	133,40 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 01

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 02



Wohnzimmer 03

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 04

Wohnzimmer 05



Schlafzimmer 01

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 02



Küche 01

Exposé - Galerie



Küche 02



Bad 01

Exposé - Galerie



Bad 02

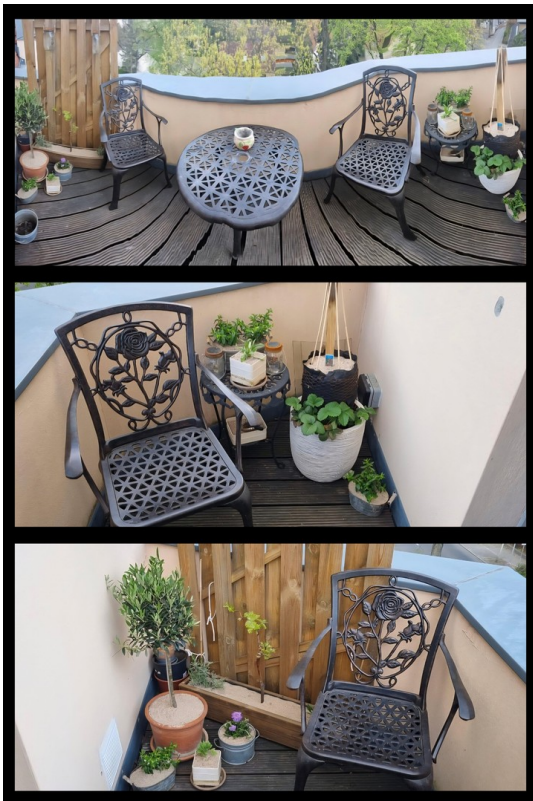


Flur 01

Exposé - Galerie



Flur 02



Balkon



Eingangstür

Exposé - Galerie



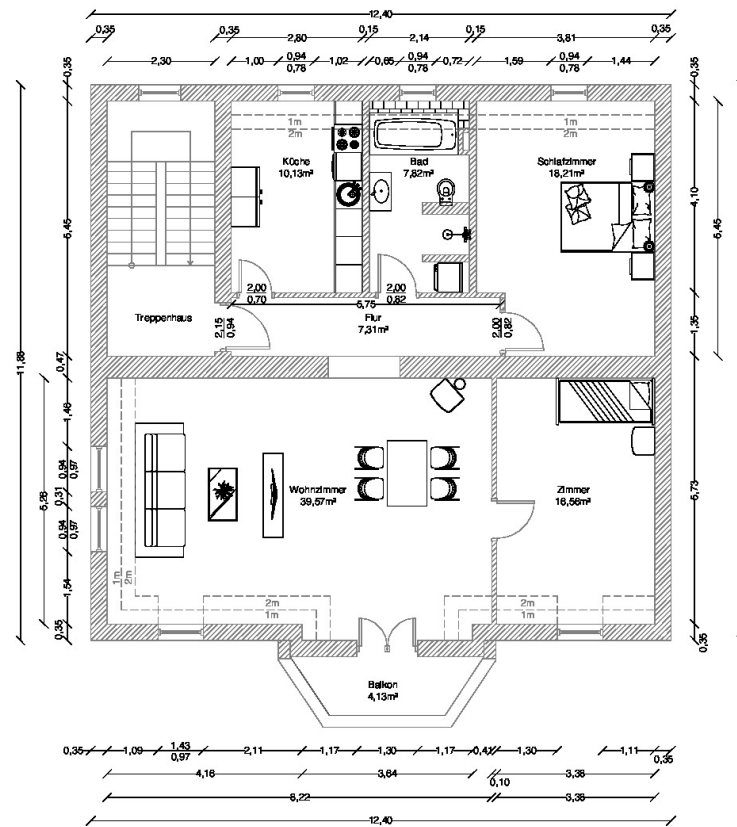
Garten mit Carport

Exposé - Grundrisse



Ansicht Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss