

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Exklusive Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen – Neubau, ruhig & zentral in Alt-Treptow



Objekt-Nr. **OM-424420**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas Danckert

Harzer Straße 109
12435 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	109,26 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	373 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines architektonisch anspruchsvollen Wohnensembles in den sogenannten Bouchégärten im Berliner Ortsteil Alt-Treptow. Das Ensemble wurde 2019/2020 fertiggestellt und umfasst insgesamt 276 Eigentumswohnungen, eingebettet in großzügig begrünte, parkähnlich gestaltete Innenhöfe.

Die Dachgeschosswohnung überzeugt durch einen klar strukturierten, modernen Grundriss mit großzügigen Fensterflächen und einer offenen Wohnatmosphäre. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einer der beiden großen Terrassen, die ein hohes Maß an Privatheit und Freiraum ermöglichen. Mehrere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Zwei Bäder (Hauswirtschaftsbereich im Gäste-WC) erhöhen den Wohnkomfort und machen die Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer attraktiv.

Die Wohnung ist barrierearm über Aufzug erreichbar und bietet durch ihre Lage im obersten Geschoss ein hohes Maß an Ruhe und Licht.

Das Gebäude ist Teil eines nachhaltigen Gesamtkonzepts und als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet worden. Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage - ein Stellplatz mit E-Ladestation kann separat erworben werden.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Ausstattung. In allen Wohnräumen sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima. Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet, während Bäder und Nebenräume mit Feinsteinzeugfliesen versehen sind.

Alle Fenster sind mit einem elektrischen Sonnenschutz ausgestattet.

Die Sanitärausstattung stammt von renommierten Markenherstellern.

Dreifach verglaste Fenster sowie eine effiziente Gebäudedämmung tragen zur hervorragenden Energieeffizienz bei. Die Beheizung erfolgt über umweltschonende Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung.

Terrassen und Außenflächen sind mit langlebigen Holzbelägen ausgeführt. Die Wohnung verfügt über moderne Elektro- und Medienanschlüsse sowie eine durchdachte technische Infrastruktur. Ein Aufzug, Abstellmöglichkeiten und der Zugang zur Tiefgarage runden den hohen Ausstattungsstandard ab.

Zur Wohnung gehört eine individuell gefertigte Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Bouchéstraße liegt im begehrten Ortsteil Alt-Treptow, einer der grünsten und zugleich urbansten Wohnlagen Berlins. Das Wohnumfeld ist geprägt von ruhigen Straßen, historischer Bausubstanz und großzügigen Grünflächen. Der nahegelegene Treptower Park sowie die Spree bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und sind fußläufig erreichbar.

Gleichzeitig ist die Lage hervorragend angebunden: Öffentliche Verkehrsmittel, darunter S-Bahn, Bus und Straßenbahn, ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie in die angrenzenden Stadtteile Kreuzberg, Neukölln und Friedrichshain. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Bouchéstraße und Harzer Straße sind sehr ruhig und zeichnen sich durch eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft aus. Die Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und naturnahem Wohnen macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Küche

Exposé - Galerie



Fassade



Fassade

Exposé - Galerie



Fassade



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Terrasse zur Harzer Str

Exposé - Galerie



1. Zimmer zum Hof



1. Zimmer zum Hof

Exposé - Galerie



2. Zimmer zum Hof

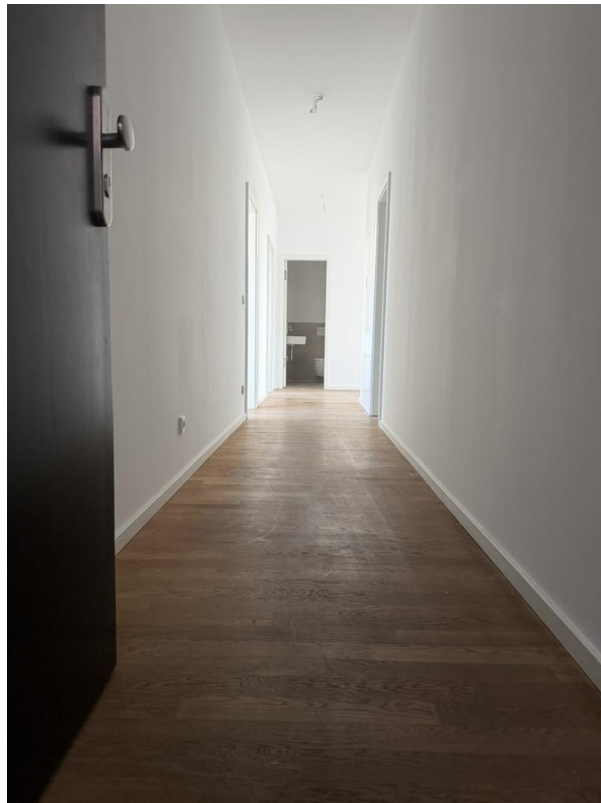


Badezimmer

Exposé - Galerie

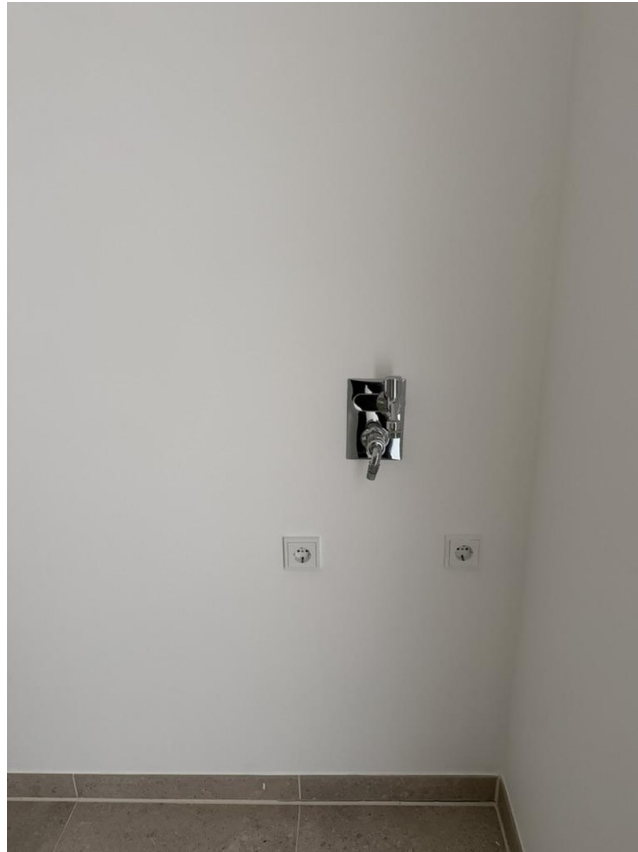


Gäste-WC



Flur

Exposé - Galerie

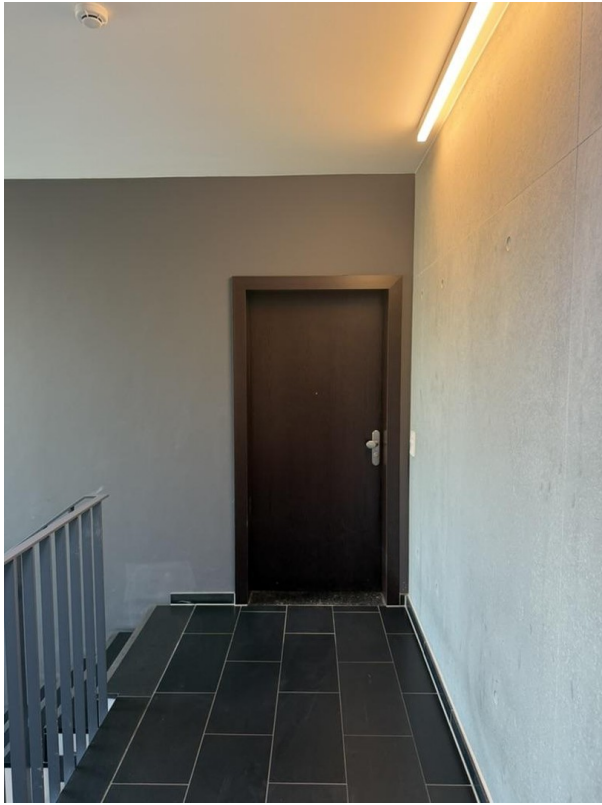


Anschluss Waschmaschine



Videogegensprechanlage

Exposé - Galerie



Wohnungstür

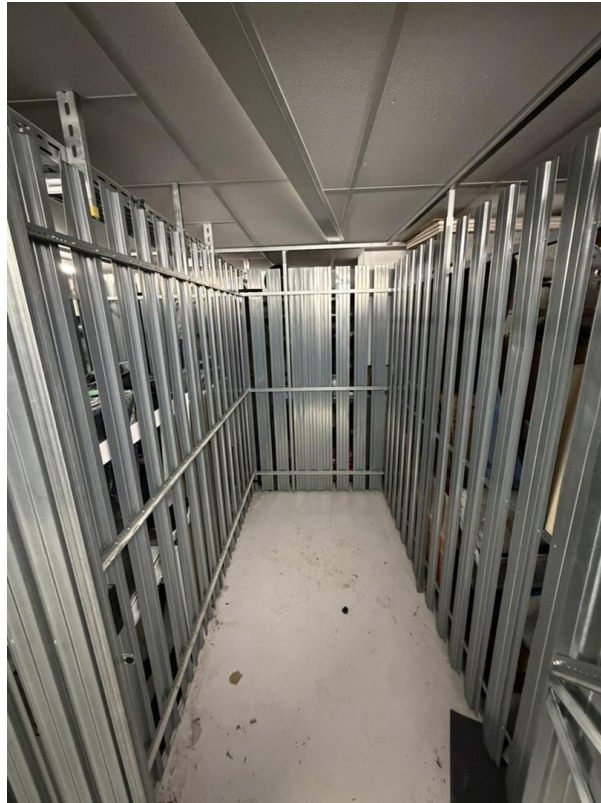


Blick in den Innenhof

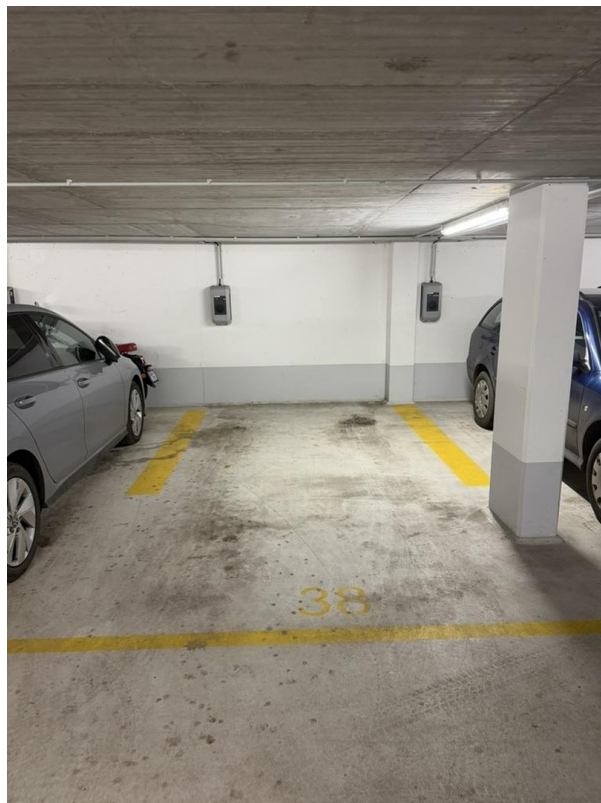


Hauseingang

Exposé - Galerie



Keller



Stellplatz mit Ladestation

Exposé - Galerie



Hauseingang



Terrasse zur Harzer Str

Exposé - Galerie



Terrasse zur Harzer Str

Exposé - Grundrisse

Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung sowie Werk- und Montageplanung können Änderungen und Anpassungen erforderlich werden. Sämtliche Maßangaben stehen deshalb unter dem Vorbehalt der Ausführungsplanung bzw. der Werk- und Montageplanung; ein Anspruch auf die angegebenen Maße besteht nicht. Angaben und Festlegungen aus dem beurkundeten Kaufvertrag, der Baubeschreibung, und der Nachtragsvereinbarung Sonderausstattung haben in allen Belangen Vorrang in Bezug auf Angaben in diesem Plan. Auf Erwerberwunsch sichtbar zu belassende Stahlbetonwände bleiben weitestgehend roh und unbehandelt. Betonkosmetische Behandlungen werden nicht vorgenommen. Herstellungsbedingte Unebenheiten und Farbschattierungen sind zu erwarten. Küchen und Möblierungen sind nicht Leistungsbestandteil.

Im Falle der nicht rechtzeitigen Vorlage der erwerberseitigen Küchenplanung werden die Geräteanschlüsse wie planerisch dargestellt ausgeführt.

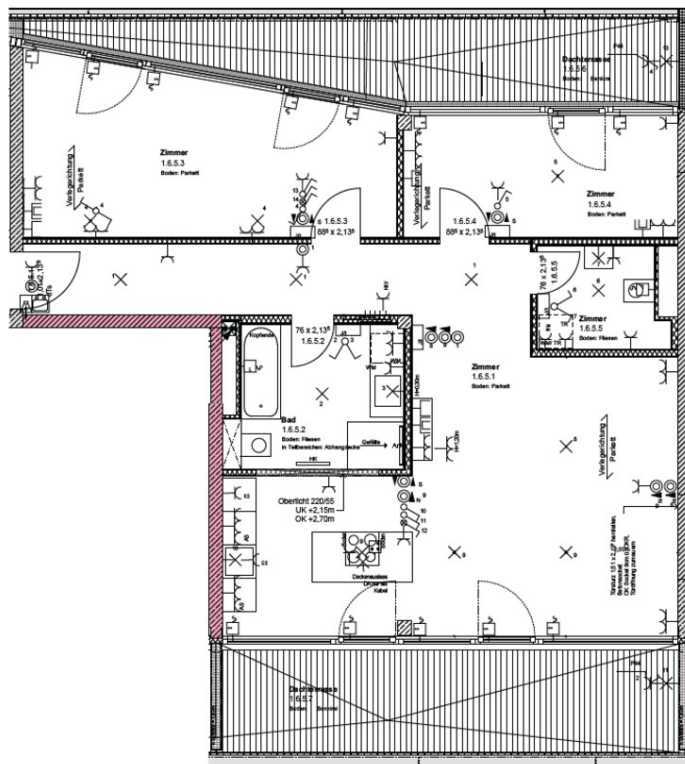


Alle Maße sind ca. Rohbaumaße zzgl. Putz, Naturstein, Fliesen etc. Toleranzen gem. DIN 18201 und DIN 18202 sind zu beachten.

Örtliches Aufmaß für Einbauten zwingend erforderlich.

Zu- u. Abwasserinstallation für den Anschluss von Küchen werden im Bereich von Massivwänden (Beton, Mauerwerk) auf der Wand verlegt. Die Installationen sind bei der Planung der Küche zu berücksichtigen.

Die Türe zur Dachterrasse 1.6.5.7 kann bei der aktuellen Lage Küchenblock nicht 90° geöffnet werden.



- Legende**
- ⊗ Deckenauslass
 - ⊗ Wandauslass
 - ⊗ Einfachsteckdose
 - ⊗ Doppelsteckdose
 - ⊗ Dreifachsteckdose
 - ⊗ Steckdose schaltbar
 - ⊗ Ausschalter
 - ⊗ Ausschalter beleuchtet
 - ⊗ Wechselschalter
 - ⊗ Wechselschalter beleuchtet
 - ⊗ Ausschalter dimmbar
 - ⊗ Sensenschalter
 - ⊗ Doppelschalterschalter
 - ⊗ Elektro Unterverteilung mit beiden Verteilern
 - ⊗ HVU Verteiler Fußbodenheizung
 - ⊗ Gegensprechanlage
 - ⊗ Raumtemperatur Fußbodenheizung
 - ⊗ Taster
 - ⊗ Tasterzimmer mit Nebenabzweigung
 - ⊗ Tasterzimmer Nebenstelle
 - ⊗ Taster Sonnenschutz
 - ⊗ IT-Anschlussdose (LAN)
 - ⊗ Adressiersteckdose (Radio + TV)
 - ⊗ Steckdose Dünndrahtschleife
 - ⊗ Steckdose Kühlstrom
 - ⊗ Steckdose Geschirrspüler
 - ⊗ AS Anschlussdose für 1,5m-Gänge
 - ⊗ WM Steckdose Waschmaschine
 - ⊗ Steckdose mit Deckel
 - ⊗ Anschlussdose Hand
 - ⊗ Ein-Anschluss für Wasser
 - ⊗ Leuchtbohrerabstand 2 Lüfter
 - ⊗ Overlight in Abtreppe
 - ⊗ Anbau



<p>BAUHERR</p>  <p>ARCHIGON Bouchéstr. 39 GmbH & Co KG Oranienburger Straße 17, 10178 Berlin Tel. 030 - 23456 97 00</p>	<p>PLANVERFASSER</p> <p>HKA HASTRICH KEUTHAGE ARCHITEKTEN</p> <p>Hastrich Keuthage Architekten Oranienburger Straße 17, 10178 Berlin Tel. 030 - 23456 97 00</p>	<p>BAUVORHABEN</p> <p>b 039</p> <p>Bouchéstraße 39 Berlin - Treptow</p>	<p>KÄUFER</p> <p>_____</p>	<p>DATUM</p> <p>_____</p>	<p>MAßSTAB</p> <p>1 / 100</p>
			<p>PLAN NR.</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_5_GR_1.6.5_c</p>	<p>WE 1.6.5</p> <p>6. Obergeschoss</p>