

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

4-Zimmer-Wohnung mit Penthouse-Gefühl in Berlin-Mitte – renoviert – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-429100

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:
Privatangebot

Ifflandstr. 4
10179 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	10	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,45 m²	Etage	Höher als 5. OG
Nutzfläche	6,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	375 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte und sofort bezugsfreie 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Ifflandstraße 4 im Herzen von Berlin-Mitte – zwischen Kino International und S+U Jannowitzbrücke.

Mit 102,45 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen effizienten Grundriss, einen außergewöhnlich großen Westbalkon über zwei Zimmer sowie eine weite, unverbaute Aussicht mit Blick auf das Rote Rathaus und den Alexanderplatz. Dank der Westausrichtung genießen Sie hier spektakuläre Sonnenuntergänge – echtes Penthouse-Feeling.

Die Wohnung liegt im obersten Stockwerk (10. Etage). Der Aufzug fährt bis in den 9. Stock, von dort führt eine kurze Treppe zur Wohnung. Pro Etage befinden sich lediglich zwei Eigentumswohnungen, was ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre bietet.

Der Aufgang № 4 ist über eine Privatstraße erreichbar. Kostenfreie Parkplätze stehen exklusiv den Eigentümern zur Verfügung.

This newly renovated, 4-room apartment, available immediately, is located in a well-maintained apartment building at Ifflandstraße 4 in the heart of Berlin-Mitte – between the Kino International cinema and the Jannowitzbrücke S-Bahn and U-Bahn station.

With 102.45 m² of living space, the apartment boasts an efficient layout, an exceptionally large west-facing balcony spanning two rooms, and expansive, unobstructed views overlooking the Rotes Rathaus (Red Town Hall) and Alexanderplatz. Thanks to its west-facing orientation, you can enjoy spectacular sunsets – a true penthouse experience.

The apartment is located on the top floor (10th floor). The elevator goes to the 9th floor, from where a short flight of stairs leads to the apartment. There are only two apartments per floor, ensuring a high degree of peace and privacy.

Entrance No. 4 is accessed via a private road. Free parking spaces are available exclusively for residents.

Ausstattung

Raumaufteilung

- Sehr großer Westbalkon mit Nachmittags- und Abendsonne
- Zwei großzügige Balkonzimmer (je ca. 20 m²), davon eines als Durchgangszimmer
- Kleineres Schlaf- oder Arbeitszimmer mit Südausrichtung
- Großzügiges Atelier- bzw. Wohnzimmer mit Südausrichtung
- Helle Küche mit Nordausrichtung (Blick auf Kino International)
- Innenliegendes Bad mit Badewanne und Luftabzug
- Abstellraum sowie Einbauschränk im Flur
- Separates Kellerabteil mit ca. 6 m²

Zustand & Ausstattung

Die Wohnung wurde durch Fachfirmen frisch instand gesetzt:

- Neue Schüco-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Sämtliche Wände frisch weiß gestrichen
- Elektrik überprüft und instand gesetzt
- Küche vorbereitet für die Installation einer Einbauküche

- Hochwertiger, wasserresistenter Laminatboden

Das Badezimmer befindet sich im gepflegten Originalzustand mit Badewanne. Architektenskizzen für einen Badumbau (optional zweites Bad) sowie für eine offene Küche sind auf Anfrage verfügbar.

Layout

- Very large west-facing balcony with afternoon and evening sun
- Two spacious rooms with balconies (approx. 20 m² each), one of which is a connecting room
- Smaller bedroom or study facing south
- Spacious studio/living room facing south
- Bright kitchen facing north (overlooking the Kino International cinema)
- Interior bathroom with bathtub and extractor fan
- Storage room and built-in wardrobe in the hallway
- Separate cellar compartment of approx. 6 m²

Condition & Features

The apartment has been recently renovated by professional companies:

- New Schüco windows with triple glazing
- All walls freshly painted white
- Electrical system checked and repaired
- Kitchen prepared for the installation of a fitted kitchen
- High-quality, water-resistant laminate flooring

The bathroom is in its original, well-maintained condition and includes a bathtub. Architectural sketches for a bathroom renovation (optional second bathroom) and for an open-plan kitchen are available upon request.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Fazit: Eine lichtdurchflutete, großzügige Wohnung in Top-Lage von Berlin-Mitte mit geringen laufenden Kosten, ideal für Familien – provisionsfrei.

Conclusion: A light-flooded, spacious apartment in a prime location in Berlin-Mitte with low running costs, ideal for families – no commission.

Lage

Die Wohnung ist sehr zentral in zweiter Reihe zu den Verkehrsachsen und somit vergleichsweise ruhig gelegen. Grünflächen und Spielplätze befinden sich in direkter Nachbarschaft.

The apartment is very centrally located, set back from the main roads, and therefore relatively quiet. Green spaces and playgrounds are in the immediate vicinity.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnung ganz oben

Exposé - Galerie



Balkon Richtung Nord



Atelierzimmer 1

Exposé - Galerie



Atelierzimmer 2



Balkonzimmer rechts

Exposé - Galerie



Balkonzimmer links



Balkonzimmer links 2

Exposé - Galerie



Küche links



Küche rechts

Exposé - Galerie



Aussicht Küche



Einbauschranks vor Küche



Flur zum Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur mit Haustür



Badezimmer

Exposé - Galerie



Aufzug



Eingang mit Privatparkplätzen

Exposé - Galerie



Hausansicht

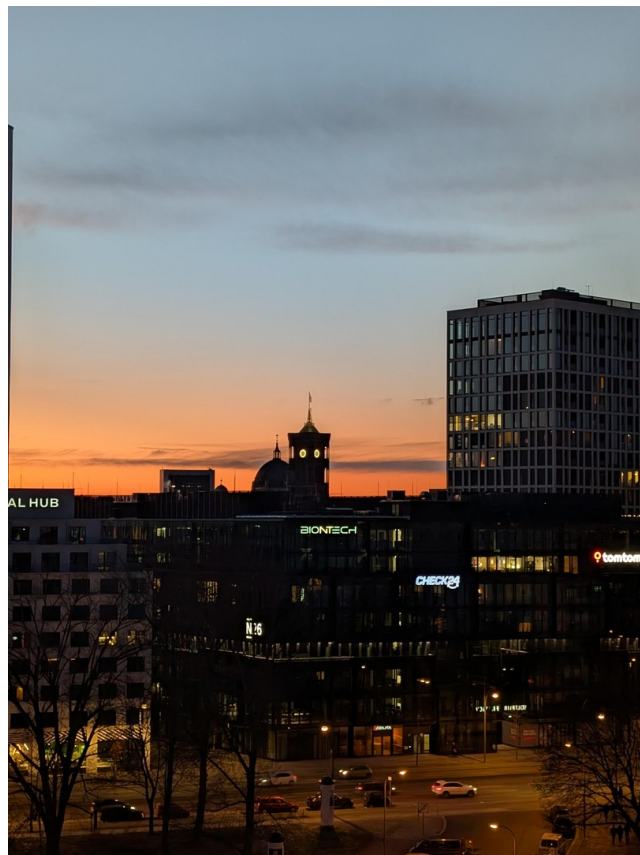


Blick zum Kino International

Exposé - Galerie



Abendstimmung 1



Abendstimmung 2

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon

Nr.4

