

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Ohne Makler - Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Loftcharakter und Dachterrasse in Alt-Tegel



Objekt-Nr. OM-434338

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas R.

13507 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2027
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	119,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	512 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 119 m² Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1900 in Berlin-Tegel. Das Gebäude wurde 1995 umfassend saniert und im Zuge dessen das Dachgeschoss ausgebaut, in dem diese besondere Wohnung entstanden ist.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, über 52 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine bis zu ca. 3,50 Meter hohe Decke ein beeindruckendes Loft-Ambiente vermittelt. Große bodentiefe Fensterflächen sowie zwei bodentiefe Flügelterrassentüren öffnen den Wohnbereich zur nach Südwesten ausgerichteten Dachterrasse und sorgen für ein besonders helles und offenes Wohngefühl.

Die ca. 4 m² große Dachterrasse ist hochwertig gestaltet und bietet einen geschützten sonnigen Außenbereich – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Auch die übrigen Räume überzeugen durch ihre großzügigen Raumhöhen. In einem der Schlafzimmer erreicht die Decke eine Höhe von bis zu ca. 3,80 Metern, wodurch ebenfalls ein besonders offenes Raumgefühl entsteht.

Die Wohnung verfügt über eine gehobene Innenausstattung und bietet mit zwei Tageslicht-Badezimmern, drei Gauben (je eine in den Schlafzimmern und eine im Bad en suite) sowie einer praktischen Abstellkammer hohen Wohnkomfort.

Ein architektonisches Detail bildet ein Design-Wandelement, das den Wohn- und Essbereich stilvoll vom vorderen Badezimmer abgrenzt. Das Badezimmer ist mit einem elektronisch bedienbaren Lichtkuppelfenster ausgestattet und sorgt für angenehme natürliche Belichtung.

Die Wohnungseingangstür ist mit mehreren Sicherheitsmerkmalen ausgestattet (Stangen- und Kastenschloss sowie Scharnierseitensicherung). In allen Wohnräumen sind Dielenböden verlegt, die den warmen und hochwertigen Charakter der Wohnung unterstreichen.

Fast alle Fenster der Wohnung sind mit Insektenschutzgittern ausgestattet, die beiden Terrassentüren zusätzlich mit praktischen, nach Maß angefertigten Insektenschutz-Plisseetüren. Die Dachterrasse verfügt über eine Markise.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum mit ca. 5 m² Nutzfläche. Darüber hinaus steht der begrünte gemeinschaftliche Innenhof mit Grillmöglichkeit zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist der zweite vorhandene Zugang über den Seitenflügel, wodurch grundsätzlich die Möglichkeit besteht, die Wohnung in zwei separate Einheiten aufzuteilen. Derzeit wird dieser Bereich als Ankleidezimmer genutzt. Diese Konstellation eröffnet interessante Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. So könnte beispielsweise eine Aufteilung in eine größere Hauptwohnung und ein separates Apartment erfolgen, wodurch zusätzliche Vermietungs- oder Nutzungsperspektiven entstehen können.

Die Treppenhäuser und Flure des Mehrfamilienhauses wurden im Jahr 2024 instandgesetzt (u. a. Malerarbeiten sowie Aufarbeitung der Geländer und des Bodenbelags). Zudem wurde die Außenfassade der Westseite des Gebäudes saniert und mit zusätzlicher Wärmedämmung versehen.

Der Energieausweis weist einen Energieverbrauch von 109,72 kWh/(m²·a) aus (Energieverbrauchsausweis, Baujahr 2018, Effizienzklasse D).

Verfügbarkeit nach Absprache: Aufgrund der Fertigstellung unseres Neubaus ist die Wohnung ab ca. Mitte 2027 bezugsfrei. Wir suchen einen Käufer, der die Immobilie entweder mit zeitversetzter Übergabe Mitte/Herbst 2027 erwirbt oder uns die Wohnung bis dahin im Rahmen eines befristeten Mietverhältnisses (Rückmietung) überlässt.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Es handelt sich um ein Privatangebot. Es fällt keine Maklerprovision an.

Anfragen von Maklern sind nicht erwünscht. Wir bitten, dies zu respektieren. Vielen Dank!

Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in beehrter zentraler und zugleich ruhiger Lage in Alt-Tegel und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität.

Der Tegeler See ist in etwa 8 Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu Spaziergängen sowie vielfältigen Freizeitaktivitäten am Wasser ein.

Auch der Tegeler Forst sowie das idyllische Tegeler Fließ befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten als weitläufige Naherholungsgebiete ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren in der Natur.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Borsighallen liegen nur etwa 200 Meter, die beliebte Fußgängerzone der Gorkistraße mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Cafés und einer Markthalle etwa 400 Meter entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahnlinie U6 befindet sich nur etwa 150 Meter, die S-Bahnlinie S25 rund 450 Meter entfernt. Zusätzlich verkehren die Buslinien 124, 125, 220, 222 und 133 im direkten Umfeld.

Über die nahegelegene A111 erreichen Sie das Berliner Stadtzentrum in etwa 15 bis 20 Minuten mit dem Auto.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,72 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_auf_Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse_Markise



Terrasse_Küche



Terrasse_Ambiente

Exposé - Galerie



Café



Wohnzimmer_Terrasse

Exposé - Galerie



Küche_Wohnzimmer



Wohnzimmer_Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_Fensterfront



Essbereich



Essbereich_Sicht_innen

Exposé - Galerie



Blick_auf_Küche_Essbereich



Designelement_Küche_Flur

Exposé - Galerie



Küche



Blick_auf_Küche_Flur_Eingang

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_Bett



Kinderzimmer_Bett_Eingang

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_Bett_Eingang_2



Kinderzimmer_Fenster

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_Couch



Schlafzimmer_Fenster

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_Bett



Kleiderzimmer_Ausgang_SF



Übergang_Bad_en_suite

Exposé - Galerie



Bad_en_suite_Fenster



Bad_en_suite_Waschbecken

Exposé - Galerie



Bad_en_suite_Eingang



Duschbad_vorne

Exposé - Galerie



Duschbad_vorne_Dusche



Duschbad_Dachkuppel

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Innenhof_1

Exposé - Galerie



Innenhof_2



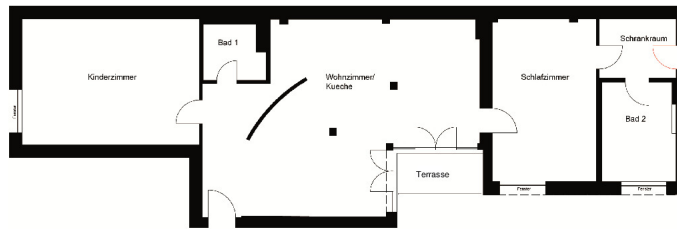
Hausansicht

Exposé - Galerie



Hauseingangstür

Exposé - Grundrisse



Grundriss (s/w)

Wohnung (DG)

M 1: 100

7