

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Neugebaute Dachgeschosswohnung mit Südterrasse Reinickendorf / Mitte



Objekt-Nr. OM-435344

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **498.000 €**

Walderseestraße
13407 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Den Sommer auf der eigenen Dachterrasse verbringen? Die Ausstattung der 3 Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügigem Wohnzimmer und offener Küche lässt keine Wünsche offen. Sie ist modern ausgestattet, sichtbargelassene alte Bauelemente verleihen ihr jedoch einen besonderen Charme.

Das Objekt ist 2025 fertiggestellt worden und befindet sich auf einem gepflegtem Altbau, der nun ein vollständiges Dach und eine gedämmte Rückfassade erhalten hat.

Ausstattung

3-fach verglaste bodentiefe Fenster

elektrische Außenjalousien auf der Südseite

Fußbodenheizung und geöltes Eichenparkett (Landhausdielen)

großformatige Feinsteinzeugfliesen (60x60cm)

Terrasse mit Bangkirabelag

großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

gläserne Duschkabine / Kopfbrause

80cm breites Waschbecken von Duravit

separiertes WC

beleuchtete Spiegel bereits eingebaut

Stellfläche für Waschmaschine / Wäschetrockner

elektrischer Handtuchheizkörper

Deckenbeleuchtung in Abstellraum / Diele / Bad / WC bereits eingebaut

Dielenschrank bereits eingebaut

Abstellraum in der Wohnung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die neu ausgebauten Dachgeschosswohnungen erreichen ein B im Energieausweis, während das Haus insgesamt mit D bewertet ist.

Es gibt eine Gemeinschaftsfläche im Garten und Fahrradabstellmöglichkeiten.

Bitte nur ernst gemeinte Anfragen. Wir zeigen Ihnen gerne diese schöne Wohnung. Da wir aber zeitlich sehr eingebunden sind, ist es wichtig, vorab Aussagen zur Finanzierung zu erhalten. Bitte senden Sie uns vor einer Besichtigung einen Eigenkapitalnachweis oder eine Finanzierungszusage.

Lage

Ruhig und doch zentral befindet sich die Wohnung in einer Nebenstrasse direkt an der Bezirksgrenze zu Mitte. Die U-Bahn Franz-Neumann-Platz befindet sich in 5 Minuten

Entfernung. Die City West und Ost sind in ca. 25 Minuten zu erreichen, ebenso der Hauptbahnhof oder die Stadtautobahn.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in nächster Nähe, ebenso Ärzte, Schulen, Krankenhäuser und Schwimmbäder.

Die nahen Grünflächen des Schillerparks und des Schäfersees bieten Erholung in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Erker / Terrassenzugang

Exposé - Galerie



Zimmer mit Terrassenzugang



Zimmer

Exposé - Galerie



Diele



Platz für Einbauküche

Exposé - Galerie



Duschkabine



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrassenfenster



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Beleuchteter Spiegel



Waschbecken Duravit

Exposé - Galerie



Separiertes WC



Badewanne

Exposé - Galerie



Außenansicht



Haustür

Exposé - Galerie



Hofansicht



Abendsonne

Exposé - Galerie

