

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

**Wannsee-Villa: DG-Wohnung mit Kammin, Holzbalken,
Teilseeblick & Balkon /EBK/79m2/ab 01.05.2026**



Objekt-Nr. OM-440039

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.260 € + NK**

Ansprechpartner:
Adriana Tepass

14109 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	79,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	79,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	510 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.780 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit einzigartigem Charme in einer wunderschönen Landhausvilla von 1903 mit Fachwerkelementen — im Herzen von Berlin-Wannsee.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) und ist über ein Treppenhaus ohne Aufzug erreichbar.

Die Wohnung wurde 2019 umfassend modernisiert und verbindet den Charakter eines historischen Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Highlight ist der großzügige Wohnbereich mit freiliegenden Holzbalken, einem Marmorkamin und mehreren Dachflächenfenstern, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten.

Die Wohnung verfügt über:

Großzügiger Wohnraum mit Marmorkamin und sichtbaren Holzbalken, sowie Teilseeblick

Zweites Zimmer mit Einbauschränk

Separates Schlafzimmer mit Einbauschränk

Modernes Bad Dusche, sowie mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Giebelfenster

Vollausgestattete Einbauküche mit Übergang zum Balkon sowie Zugang zum Turmzimmer

Balkon mit Teilseeblick auf den Kleinen Wannsee

Parkettboden in allen Wohnräumen

Zur Wohnung gehören ein eigener abschließbarer Kellerraum sowie die Mitbenutzung des Vorgartens nach Absprache mit dem Vermieter.

Ausstattung

Hochwertige Einbauküche (Backofen, Cerankochfeld, Spüle, Kühlschrank)

Marmorkamin im Wohnzimmer

Freiliegende historische Holzbalken

Mehrere Dachflächenfenster für optimalen Lichteinfall

Modernes Badezimmer mit Einbauwanne und Giebelfenster

Parkettboden durchgehend

Zentralheizung mit Fußbodenheizung

Einbauschränk im Schlafzimmer

Eigener abschließbarer Kellerraum

Vorgarten zur Mitbenutzung nach Absprache

Waschmaschinen-Stellplatz im Bad

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Das Haus wird von einer kleinen, harmonischen Hausgemeinschaft bewohnt, in der sich die bestehenden Mieter sehr gut verstehen. Uns ist es daher besonders wichtig, einen Mieter zu finden, der gut in diese Gemeinschaft passt und Wert auf ein freundliches, respektvolles Miteinander legt.

Der Mietvertrag ist befristet auf 6 Jahre (01.05.2026 bis 01.05.2032) mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren. Die Befristung erfolgt aus persönlichen Gründen des Vermieters.

Lage

Die Villa liegt in der begehrten Alsenstrasse in Berlin-Wannsee — einer der schönsten Wohngegenden Berlins. Die Nachbarbebauung ist geprägt durch hochwertige Villen in parkähnlichen Gärten. Wannsee bietet eine einzigartige Kombination aus Natur und urbanem Leben:

Kleiner Wannsee und Pohlesee in unmittelbarer Nähe

Strandbad Wannsee in wenigen Minuten erreichbar

Golf- und Landclub Berlin-Wannsee in der Nähe, Tennisclub direkt nebenan

Wälder und Seenlandschaft vor der Tür

S-Bahnhof Wannsee gut erreichbar (S1, S7, RE1)

25 Minuten zum Zoologischen Garten

Einkaufsmöglichkeiten im Wannsee-Zentrum

Kitas und Schule in der Umgebung

Reines Wohngebiet — ruhig und grün

Ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an die Berliner Innenstadt verbinden möchten. Im Haus herrscht eine angenehme, harmonische Nachbarschaft — wir suchen einen Mieter, der diese Atmosphäre zu schätzen weiß.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	226,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Eingang/Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Kamin



Wohnzimmer, Teilseeblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Arbeitsecke



Schlafzimmer 1 1/2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 2/2



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Küche mit Treppen zum Turm

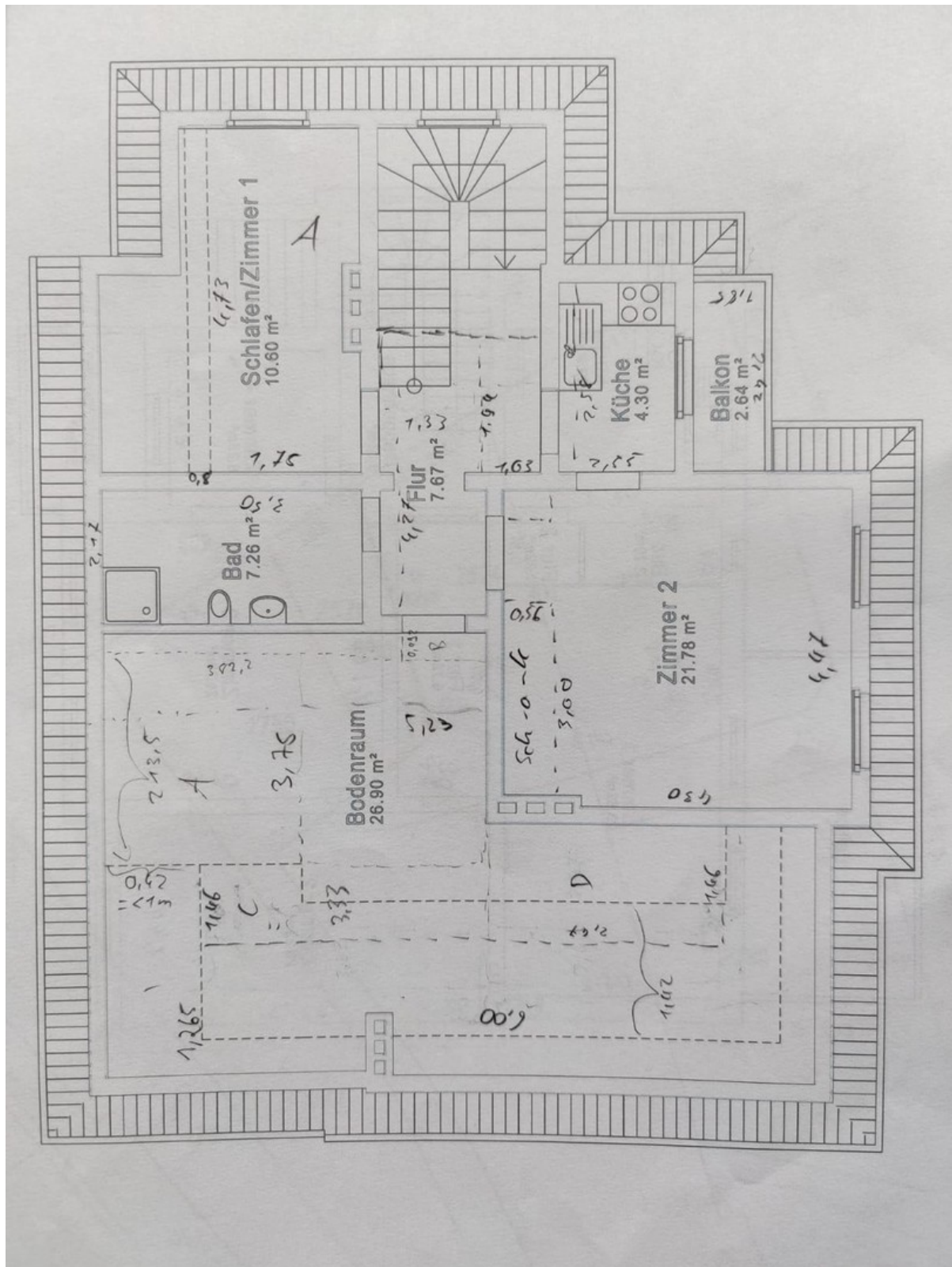


Bad mit Waschmaschinenanschluss



Balkon

Exposé - Grundrisse



AS Grundriss DG