

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Ruhiges Dachgeschoss mit Terrasse & Kamin. Flexibel nutzbar, provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-442800**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Max Kahls

Corinthstr. 28
10245 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	367 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 2021 ausgebauten Gebäudes und kombiniert modernes Wohnen mit einer außergewöhnlich ruhigen Lage im Innenhof.

Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Große Fensterflächen und Deckenhöhen von bis zu ca. 3,40 m sorgen für ein helles und großzügiges Raumgefühl. Von hier aus besteht direkter Zugang zur Terrasse, die als privater Außenbereich zusätzlichen Wohnraum bietet.

Ein zentrales Element ist der Kamin, der dem Wohnbereich eine besondere Atmosphäre verleiht und die hochwertige Ausführung unterstreicht.

Neben dem Schlafzimmer steht ein zusätzlicher Raum mit ca. 11 m² zur Verfügung, der aktuell als Arbeitszimmer genutzt wird. Dieser eignet sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer und kann mit geringem Aufwand als separates Zimmer geschlossen werden.

Die Wohnung richtet sich insbesondere an Paare oder Einzelpersonen mit Anspruch an Raumqualität, Ruhe und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Als geräumte und sofort bezugsfertige Einheit eignet sie sich auch ideal als Zweitwohnsitz.

Ausstattung

- Dachgeschossausbau (2021)
- Terrasse zum ruhigen Innenhof
- Großzügiger Wohnbereich mit Deckenhöhen bis ca. 3,40 m
- Fußbodenheizung
- Gespachtelter Boden, Feinsteinzeugfliesen & Eichenparkett
- Kamin
- Hochwertige Einbauküche (Miele, Bora, AEG)
- Maßgefertigte Einbauschränke und Einbauten
- Dreifach verglaste Fenster
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Separater Raum (ca. 11 m²) flexibel nutzbar als Arbeits-, Gäste- oder zusätzliches Zimmer
- Aufzug
- Kellerabteil
- Fahrradstellplätze im Innenhof

Der Kaufpreis versteht sich inklusive der hochwertigen Einbauküche, maßgefertigter Einbauten und weiterer Ausstattung gemäß Einrichtungsliste.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die Wohnung ist vollständig geräumt, professionell aufbereitet und sofort bezugsfertig.

Die Einrichtungsliste kann im Kaufvertrag separat ausgewiesen werden. Nach unserem Kenntnisstand kann dies die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer reduzieren, soweit bewegliche Gegenstände anerkannt werden.

Die Besichtigungen werden gebündelt an Wochenenden organisiert. Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie entsprechende Zeitfenster.

Der Energieausweis bezieht sich auf das Gesamtgebäude. Der Dachgeschossausbau der Wohnung erfolgte 2021 und umfasst eine zeitgemäße Dämmung sowie dreifach verglaste Fenster.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht mit kurzer Vorstellung.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Rudolfskiez in Friedrichshain, nur wenige Gehminuten von der Spree entfernt. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Gleichzeitig sorgt die Ausrichtung zum Innenhof für eine angenehme Ruhe und einen klaren Rückzugsort innerhalb des urbanen Umfelds.

Die Anbindung ist hervorragend: S- und U-Bahn (Warschauer Straße, Ostkreuz) sind schnell erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung in alle Teile der Stadt sowie zum Flughafen BER.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,71 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich / Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur



Garderobe

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Einrichtungsliste

Einrichtungsliste Corinthstr. 28

Alle Preise entsprechen den brutto Kaufpreisen

Küche

Maßanfertigung von Mykilos (www.mykilos.com)

Miele Backofen, Bora Induktionskochfeld, AEG Geschirrspüler & Waschtrockner

39.160 €

Kamin

Cera „Prego“ mattschwarz

(www.cera.de/de/kaminoefen/kamin/prego)

6.516 €

Arbeitszimmer & Garderobenschrank

Geplant und umgesetzt von BÄM Studio Berlin (www.baemstudio.com/projects/penthousek-m)

Trockenbau, Schiebetür, Einbauschränke, Trennscheibe, Schreibtisch

21.516 €

Kleiderschrank Schlafzimmer

Maßanfertigung auf Basis von PAX Schrankelementen.

Fronten von Pfleiderer (www.pfleiderer.com/) Gleicher Hersteller der Küchenfronten

2.747 €

Hitzeschutzrollos & Verdunklungsplissees

Maßanfertigung von New Shades (<https://newshades.de/>)

1.276 €

Summe: 71.215 €

Sonstiges:

Badezimmer Armaturen & Einrichtung

Badewanne und Waschbecken von Villeroy & Boch, Armaturen von Steinberg

(<https://www.steinberg-armaturen.de/products/100-2400?variant=50815726911818>)

Schalterserie

Berker Serie 1930 (<https://www.berker.com/en/e-catalogue/switch-ranges-and-building-automation/switch-ranges/serie-1930/358624.htm>)

Steildachfenster

Roto R8 (<https://www.roto-frank.com/de/dst/klapp-schwingfenster/r8>)