

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Charmante Dachgeschosswohnung mit Terrasse im beliebten Sprengelkiez



Objekt-Nr. **OM-445139**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Weerasak Senger

Malplaquetstraße 35  
13347 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	336 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Malplaquetstraße im beliebten Sprengelkiez im Berliner Ortsteil Wedding (Bezirk Mitte). Die Umgebung zeichnet sich durch ihren lebendigen Kiezcharakter mit zahlreichen Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften sowie die Nähe zum Nordufer aus.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf einer Grundfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> verteilen sich gut geschnittene Räume, die vielseitig nutzbar sind. Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für individuelles Wohnen.

Das frisch abgeschliffene Echtholzparkett unterstreicht den klassischen Altbaucharme und sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre.

Die Küche präsentiert sich hell und funktional ausgestattet – ideal für alle, die gerne kochen.

Das Badezimmer ist gepflegt und zeitlos gestaltet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse (ca. 5 m<sup>2</sup>) mit Nordostausrichtung. Hier lässt sich der Tag entspannt mit einem Frühstück in der Morgensonne beginnen.

Ein praktisches Kellerabteil (ca. 5 m<sup>2</sup>) bietet zusätzlichen Stauraum.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

✧ Highlights im Überblick

- \* Attraktive Dachgeschosswohnung im 5. Obergeschoss mit viel Tageslicht
- \* Ca. 69 m<sup>2</sup> Grundfläche
- \* Großzügiges Wohnzimmer (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- \* Helle, gut geschnittene Räume
- \* Frisch abgeschliffenes Echtholzparkett
- \* Voll ausgestattete Küche
- \* Schönes Badezimmer mit Tageslicht
- \* Zusätzliches Gäste-WC
- \* Dachterrasse (ca. 5 m<sup>2</sup>) mit Morgensonne
- \* Kellerabteil (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- \* Aufzug bis 4. Stock
- \* Sehr gute Anbindung an U-Bahn (U6 & U9)

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine charmante Altbauimmobilie in urbaner Lage suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahnlinien U6 (Seestraße) und U9 (Leopoldplatz) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zudem verkehren mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in direkter Umgebung, darunter die Buslinie 120 und die Straßenbahnlinie M13.

Zum Verkauf steht eine attraktive Dachgeschosswohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Großzügiges WZ ca 30 m<sup>2</sup>



Wohnzimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



voll ausgestattete Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC



Nordost-Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse ca 5 m<sup>2</sup>



Ausblick

# Exposé - Galerie



Hauseingang Tür1



Hauseingang Tür2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Aufzug bis 4.Stock



Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof



Straßenbild

# Exposé - Galerie



Straßenbild



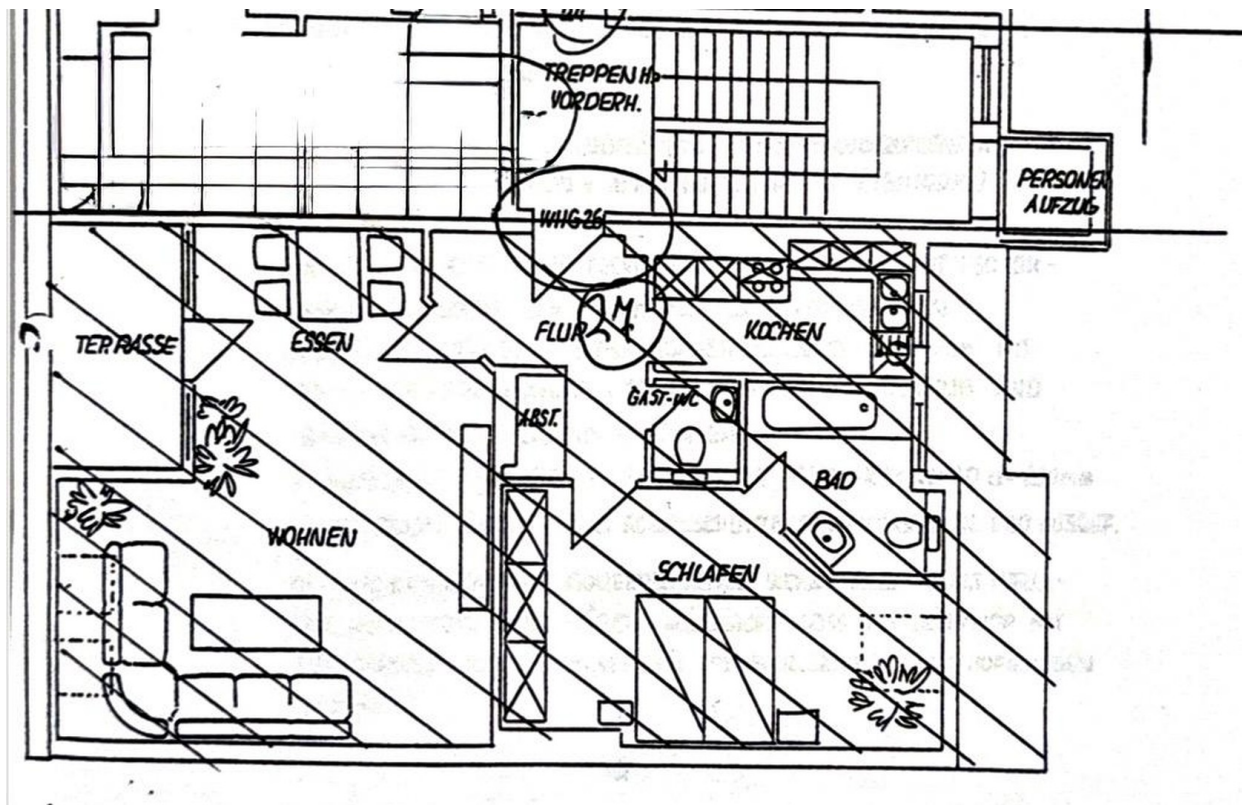
Straßenbild

# Exposé - Galerie



Straßenbild

# Exposé - Grundrisse



Grundriss