

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Attraktives Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial nahe Gesundbrunnen



Objekt-Nr. OM-448560

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:  
Jost Sobottka

Bellermannstraße 13  
13357 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Zimmer	6,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	132,87 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial in begehrter Lage

Zum Verkauf steht ein großzügiges, unausgebautes Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 132,87 m<sup>2</sup>, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelles Wohnen bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Ein aktuelles Holzschutzgutachten liegt vor und bestätigt die solide Substanz des Dachstuhls – eine ideale Grundlage für einen zukünftigen Ausbau.

Eine Baugenehmigung für den Ausbau liegt derzeit nicht vor. In der umliegenden Nachbarschaft wurden jedoch bereits mehrere Dachgeschosse erfolgreich ausgebaut, was das vorhandene Potenzial zusätzlich unterstreicht und eine Orientierung für mögliche Nutzungskonzepte bietet.

Ob großzügige Loftwohnung, moderne Maisonette oder mehrere Wohneinheiten – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

Highlights:

- 132,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gute Bausubstanz
- Holzschutzgutachten vorhanden
- Attraktives Ausbaupotenzial
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Dieses Dachgeschoss eignet sich ideal für Eigennutzer mit Vision oder Investoren, die das Entwicklungspotenzial einer gefragten Lage erkennen und nutzen möchten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Bellermannstraße 13 im beliebten Berliner Ortsteil Wedding, der zum Bezirk Mitte gehört und sich in den letzten Jahren zu einer gefragten Wohnlage entwickelt hat.

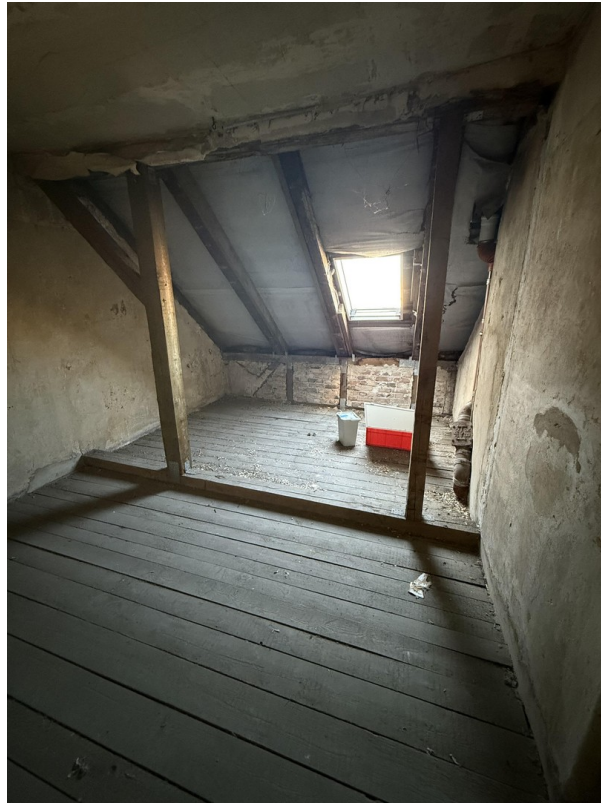
Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und gewachsener Kiezstruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Dienstleistungsangebote sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Grünflächen wie der nahegelegene Volkspark Humboldthain laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere U- und S-Bahnlinien sowie Busverbindungen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt und anderer Stadtteile. Der S- und U-Bahnhof Gesundbrunnen ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zudem Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

Familien profitieren von einer guten Infrastruktur mit Kitas, Schulen und medizinischer Versorgung in der näheren Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, lebendigem Kiezleben und wachsendem Entwicklungspotenzial – ein attraktiver Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

