

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Sonniges Dachgeschoss mit großer Terrasse, Kamin & ruhige, zentrale Lage



Objekt-Nr. **OM-450979**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **496.000 €**

Blumenthalstrasse 13  
12103 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	294 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses und bietet auf 91 m<sup>2</sup> ein sehr behagliches, großzügiges Wohngefühl. Der Grundriss ist funktionell und effizient.

Der Wohn- und Essbereich ist hell und offen gestaltet und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Der Kamin sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre.

Ein echtes Plus ist die große Terrasse, die sich gut als ruhiger Rückzugsort nutzen lässt – ob für den ersten Kaffee am Morgen oder gemütliche Stunden am Abend.

Neben dem Schlafzimmer gibt es einen begehbaren Kleiderschrank mit viel Stauraum. Insgesamt ist die Wohnung sehr gepflegt und kann direkt bezogen werden (auf Wunsch auch mit der abgebildeten Möblierung).

## Ausstattung

Dachgeschosswohnung – angenehm ruhig und ohne direkte Nachbarn .

Heller Wohn- und Essbereich – großzügig geschnitten mit viel Tageslicht

Kamin – klassischer Holzkamin sorgt für echte Wärme und Atmosphäre.

Große Terrasse – ideal für Frühstück, Sonne oder entspannte Abende im Freien

Begehbare Kleiderschrank – bietet viel Stauraum und ist direkt ans Schlafzimmer angebunden

Separates Schlafzimmer – ruhig gelegen und gut geschnitten

Badezimmer – ausgestattet mit Badewanne und separater Dusche

Separate Küche – funktional geschnitten mit ausreichend Platz

Abstellraum – zusätzlicher Stauraum innerhalb der Wohnung

Kellerabteil – praktischer Platz für alles, was nicht täglich gebraucht wird

Gasbrennwerttherme – effiziente und eigenständige Heizlösung

Begrünter Innenhof – gemeinschaftlich nutzbar und angenehm ruhig

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer grünen Seitenstraße in Berlin-Tempelhof – ruhig und dennoch zentral.

Trotz der angenehmen Ruhe ist die Infrastruktur hervorragend: Die U-Bahn ist in nur 3 Minuten fußläufig erreichbar (ca. 200 m) und bietet eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In der Umgebung gibt es viele Grünflächen und Parks – ideal für Spaziergänge, Sport oder einfach mal draußen entspannen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



