

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Neugebaute Dachgeschosswohnung mit Südterrasse in Reinickendorf / Mitte



Objekt-Nr. **OM-451849**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **495.000 €**

Walderseestraße  
13407 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Den Sommer auf der eigenen Dachterrasse verbringen? Die Ausstattung der 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügigem Wohnzimmer und offener Küche lässt keine Wünsche offen. Die moderne Ausstattung und die sichtbargelassenen alten Bauelemente verleihen der neuausgebauten Wohnung einen besonderen Charme. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Das Objekt ist 2025 fertiggestellt worden und befindet sich auf einem gepflegtem Altbau, der nun ein vollständig gedämmtes Dach und eine gedämmte Rückfassade erhalten hat.

## Ausstattung

3-fach verglaste bodentiefe Fenster

elektrische Außenjalousien auf der Südseite

Fußbodenheizung und geöltes Eichenparkett als Landhausdielen

großformatige Feinsteinzeugfliesen (60x60cm)

Terrasse mit Bangkiraüberlag

großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

gläserne Duschkabine / Kopfbrause

80cm breites Waschbecken von Duravit

separiertes WC

beleuchtete Spiegel bereits eingebaut

Stellfläche für Waschmaschine / Waschtrockner

elektrischer Handtuchheizkörper

Deckenbeleuchtung in Abstellraum / Diele / Bad / WC bereits eingebaut

Dielenschrank bereits eingebaut

Abstellraum in der Wohnung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad

## Sonstiges

Die neu ausgebauten Dachgeschosswohnungen erreichen ein B im Energieausweis, während das Haus insgesamt mit D bewertet ist.

Es gibt eine Gemeinschaftsfläche im Garten und Fahrradabstellmöglichkeiten.

Bitte schreiben Sie uns gerne, wir können auch telefonieren und Fragen beantworten. Wir zeigen Ihnen gerne diese schöne Wohnung. Für eine Besichtigung sollten sich jedoch vorher mit Ihrer Bank oder Ihrem Berater über die Finanzierung verständigt haben. Bitte senden Sie uns daher vor einer Besichtigung einen Eigenkapitalnachweis oder eine Finanzierungszusage zu. Vielen Dank.

## Lage

Ruhig und doch zentral befindet sich die Wohnung in einer Nebenstraße direkt an der Bezirksgrenze zu Mitte. Die U-Bahn Franz-Neumann-Platz befindet sich in 5 Minuten Entfernung.

Die City West und die City Ost sind in ca. 25 Minuten zu erreichen, ebenso der Hauptbahnhof und die Stadtautobahn.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in nächster Nähe, ebenso Ärzte, Schulen, Kitas, Krankenhäuser und Schwimmbäder.

Die nahen Grünflächen des Schillparks und des Schäfersees bieten Erholung in fußläufiger Entfernung.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Ziegelwand

# Exposé - Galerie



Erker



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Waschbecken mit Spiegel



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Gläserne Duschkabine



Badewanne

# Exposé - Galerie



Ausblick



WC mit Handwaschbecken

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2 - Blick zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Platz für die Einbauküche



Diele mit Dielenschrank



Straßenansicht

# Exposé - Galerie

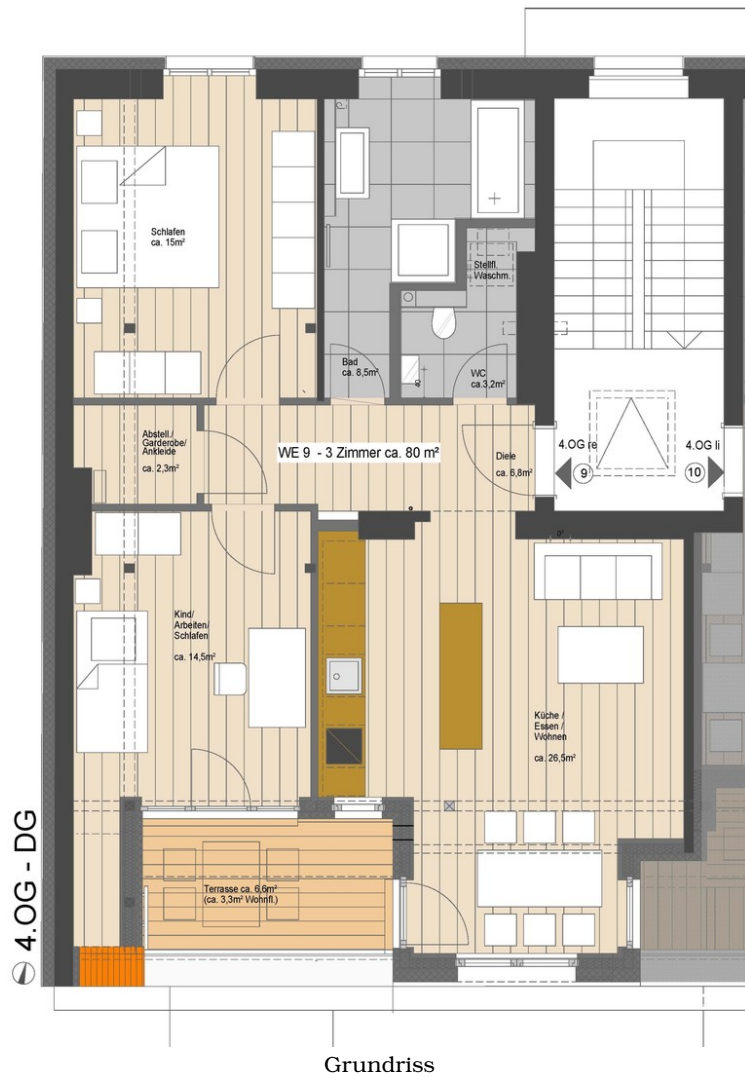


Eingangstür

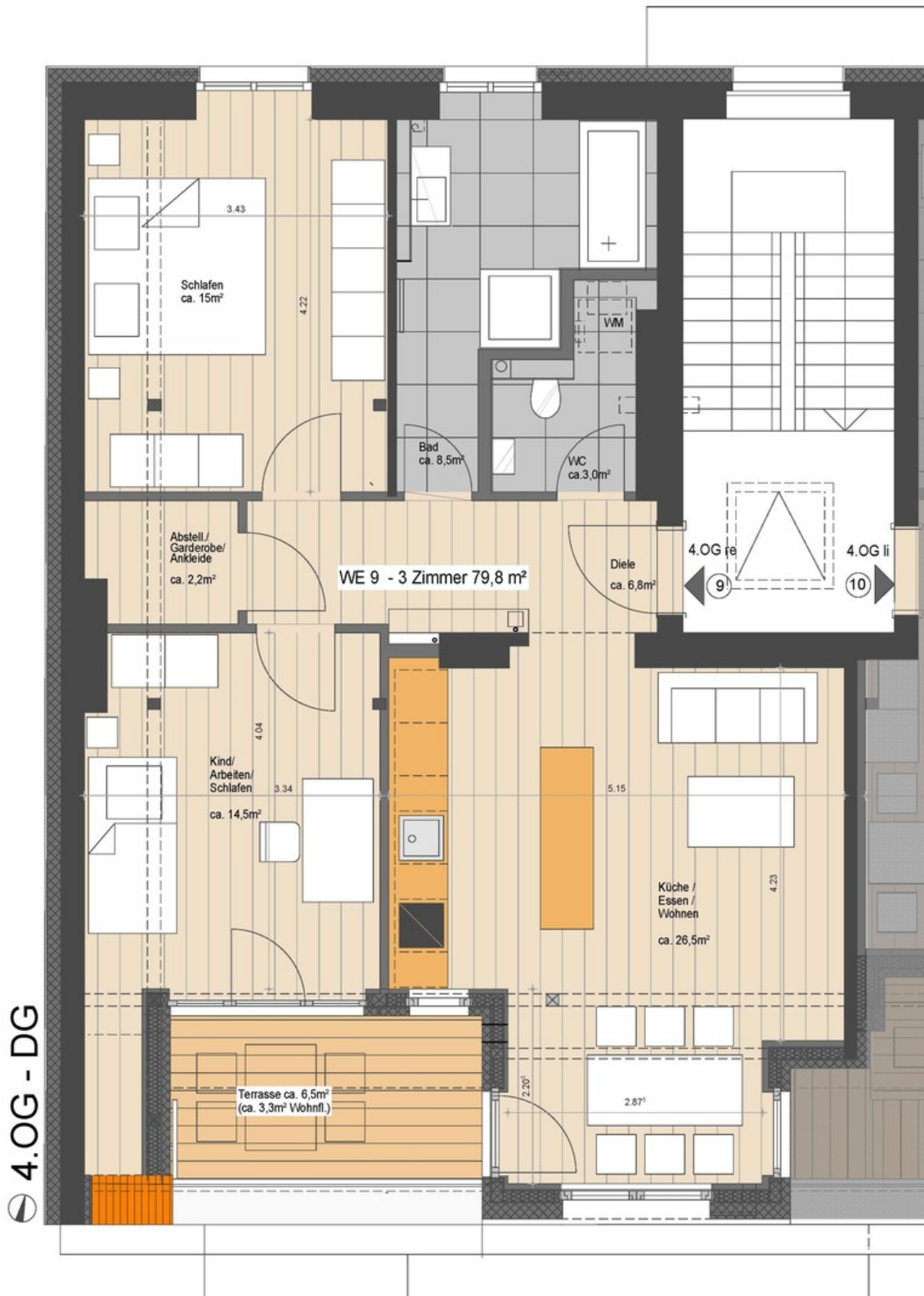


Rückansicht

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Maßen