

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

**Provisionsfrei: Exklusive, lichtdurchflutete
Dachgeschosswohnung mit Ausbaureserve**



Objekt-Nr. **OM-451954**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **423.000 €**

Ansprechpartner:
Pierre Steppuhn

Tangermünder Weg 18
13583 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.11.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	99,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	106,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	361 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Südausrichtung bietet auf ca. 99m² viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung befindet sich im dritten Stock und zeichnet sich durch eine luxuriöse Innenausstattung aus. Es fällt keine Provision an.

Wer eine helle und offene Dachgeschosswohnung ohne direkte Nachbarn sucht, wird hier fündig. Letzte Komplettsanierung sowie Modernis fand 2019 statt, dabei wurde der Grundriss der 1984 entstandenen Wohnung offener gestaltet.

Elektroinstallation samt Internet sowie eigene Warmwasserversorgung vollständig erneuert. Fußböden, Tür/Zargen und Heizkörper zeigen sich im zeitlosem modernem Design.

In allen Decken eingelassene stufenlos regelbarer LED-Leuchten sorgen für angenehme Lichtstimmung. Die Gästetoilette wird durch einen attraktiven LED-Lichtstreifen beleuchtet.

Bad und Gästetoilette sind elegant mit hochwertigen großformatigen Fliesen und Markenobjekten ausgestattet. Eine elektrische Fußbodenheizung sorgt zusätzlich für behagliche Wärme von unten.

Die in den offenen Wohnbereich integrierte Markenküche ist mit hochwertigen Bosch Geräten ausgestattet. Ein großer, praktischer Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Waschbecken bietet Stauraum für Waschmaschine, Trockner und weitere Haushaltsgeräte.

Ein gemütliches Kinderzimmer und ein großes helles Schlafzimmer runden die exklusive Gestaltung ab. Der mittig gelegene großzügige Eingangsbereich lädt zum Verweilen ein und lässt sich vielseitig verwenden z.B. als Arbeitsplatz.

Im Dachboden ist ein Abstellraum mit ca. 6m² Nutzfläche vorhanden und mit Licht und Steckdose ausgestattet. Die sich dran anschließende Ausbaureserve im Dachraum bildet das "Sahnehäubchen" der Wohnung. Individuell nach Bedarf kann diese derzeit noch ungenutzte zweite Ebene als Galerie geöffnet und ausgebaut werden.

Teilweise Solar-Außenrollläden nachgerüstet wie auch ein Marken Balkonkraftwerk mit 890/800W und ein trockener Kellerraum von ca. 10m² rundet das Gesamtpaket ab.

Jedes Fenster wurde mit extra angefertigten hochwertigen Plissees und teilweise Fliegengittern ausgestattet.

Die freundliche und hilfsbereite Eigentümergemeinschaft besteht aus 192 Eigentümern. Besondere Merkmale sind die gepflegten Kleingärten, hier besteht immer mal wieder die Chance ein Sondernutzungsrecht zu erwerben. Das eigene Blockheizkraftwerk senkt die Kosten für die Heizung. Eine schnell agierende Hausverwaltung und ein eigener Hauswart runden die Gemeinschaft ab.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Falkenhagener Feld im Bezirk Spandau. Nicht nur der Innenbereich der Wohnanlage, mit seinen verpachteten Kleingärten vermittelt das Gefühl einer großen grünen Oase. Auch die Umgebung ist durch viel Grün geprägt. Ein Viertel des Stadtteils sind von Wald und Wasser bedeckt und ermöglichen diverse Freizeit- und Wassersportaktivitäten. Das beliebte Havel-Ufer und die Zitadelle Spandau, eines der ältesten Bauwerke Berlins, sind schnell zu erreichen. Auch Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Parks und andere Naherholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Abseits von Hektik der Großstadt ist die attraktive Spandauer Altstadt mit der größten Fußgängerzone Berlins fußläufig erreichbar. Durch sehr gute Verkehrsverbindungen mit mehreren Buslinien gelangt man in wenigen Minuten in das Spandauer Zentrum. Dort besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Regionalbahn, IC/ICE, Bus, S- und U-Bahn)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche/Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Homeoffice/Arbeitsbereich



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

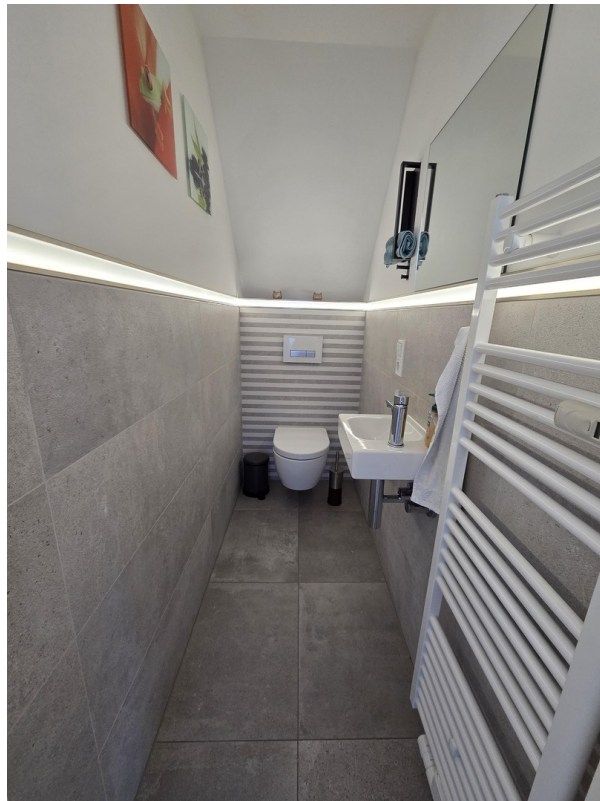


Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Dachboden



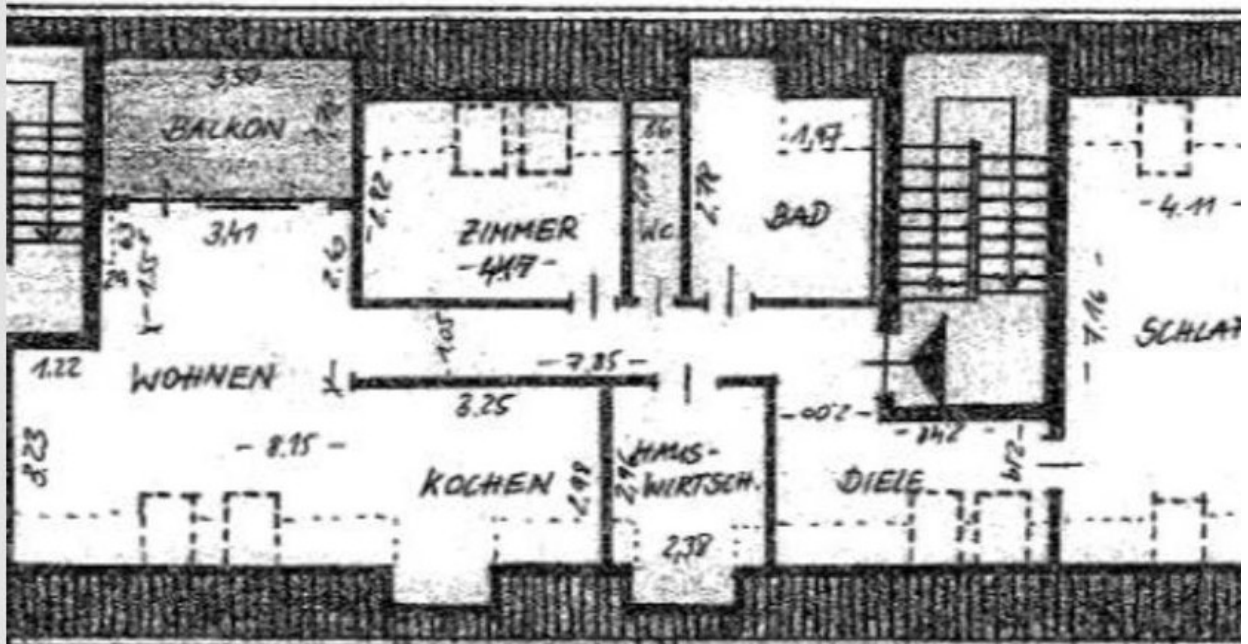
Aufstieg zum Dachboden



Innenhof mit Kleingärten

Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS-WOHNUNG
TANGERMÜNDER WEG 18
13583 BERLIN



Exposé - Grundrisse

