

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Charmante Dachgeschosswohnung mit sonnigem Balkon



Objekt-Nr. OM-455400

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **289.000 €**

12559 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive und lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf 71 m² eine perfekte Kombination aus Gemütlichkeit, moderner Ausstattung und einer unschlagbaren Nähe zur Natur.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Parteien. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung, großzügig geschnitten, hell und mit ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft sowie einen Essbereich.

Im großzügigen Wohnzimmer, in der Küche sowie im Flur ist hochwertiger Parkettboden verlegt, im Schlafzimmer und Ankleidezimmer Teppichboden. Ein absolutes Highlight ist die moderne, passgenaue Einbauküche, die erst im Jahr 2024 neu installiert wurde. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein helles, freundliches Tageslichtbad.

Zu der Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die ruhige und vertrauenswürdige Hausgemeinschaft sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Den Bewohnern stehen zudem praktische Gemeinschaftsräume zur Verfügung, darunter ein Trockenraum für Wäsche bzw. Wäschetrockner sowie ein Fahrradabstellraum.

Ausstattung im Überblick:

- Zimmer: 2,5 Zimmer
- Wohnfläche: 71 m²
- Etage: Dachgeschoss
- Küche: Moderne, neuwertige Einbauküche (Jahrgang 2024)
- Bodenbelag: Edler Parkettboden in Wohnzimmer, Küche und Flur
- Bad: Gefliestes Tageslichtbad (mit Fenster) mit Badewanne
- Staumöglichkeit: Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftsnutzung: Trockenraum für Wäsche / Wäschetrockner und Fahrradabstellraum

Bezugsfrei nach Vereinbarung, provisionsfrei.

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 335€ und beinhaltet bereits die Rücklagenbildung für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen sowie Verwaltungs- und Betriebskosten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im grünen und idyllischen Ortsteil Müggelheim (Bezirk Treptow-Köpenick). Hier leben Sie dort, wo andere Urlaub machen, ohne auf die Vorzüge der Hauptstadt verzichten zu müssen.

Die Lage zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Natur pur: Sie wohnen direkt am Fuße der Müggelberge – Wald und herrliche Natur liegen sprichwörtlich direkt vor der Haustür. Ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung.
- Familienfreundlich: Sehr kinderfreundliche Umgebung mit Spielplätzen in der Nähe, gelegen in einem sicheren, verkehrsberuhigten Bereich.

- Kinderbetreuung: Zwei Kindertagesstätten sind fußläufig in ca. 500 Metern erreichbar.
- Infrastruktur & Alltag: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Aldi, Norma, Netto Markendiscout, Getränke Hoffmann) sind fußläufig erreichbar. Weitere Geschäfte und wichtige Dienstleistungen wie eine Apotheke, Hausärzte, eine Fahrradwerkstatt / -handel sowie eine Tankstelle befinden sich direkt im Ort.
- Anbindung: Die BVG-Buslinie 169 und der Nachtbus N69 sind fußläufig erreichbar (ca. 600 Meter) und bieten eine sehr gute und schnelle Anbindung in Richtung S-Bahn Köpenick (S3).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essbereich, Küche

Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Ankleidezimmer



Balkon