

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

**Exklusive penthouseähnliche Dachterrassenwohnung -
Design. Ruhe. Privatsphäre.**



Objekt-Nr. **OM-458748**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Burseg

13585 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,72 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Holz	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	363 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne und hochwertig ausgestattete Dachterrassenwohnung in Berlin-Spandau, direkt vom Eigentümer und provisionsfrei.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2020 errichteten Gebäude und überzeugt durch eine klare, zeitgemäße Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Auf ca. 82,72 m² Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, zwei Tageslichtbäder sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Ein besonderes Highlight ist die private, überdachte Dachterrasse mit Holzfußboden. Sie bietet einen geschützten Außenbereich mit viel Privatsphäre und eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien.

Der Wohnbereich ist offen und hell gestaltet. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtbild ein. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören Fußbodenheizung in allen Räumen, Klimaanlage im Wohnbereich, Rollläden an allen Fenstern, erhöhte Innentüren sowie maßgefertigte Details wie eine TV-Wand und ein Loft-Stahlraumtrenner.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Tageslichtbäder, eines davon mit Badewanne, das weitere mit Dusche/Gäste-WC. Zwei Kellerräume mit jeweils ca. 5 m² bieten zusätzlichen Stauraum.

Ein Stellplatz auf dem abgeschlossenen Hof ist vorhanden und wird obligatorisch für 20.000 € mitverkauft.

Die Wohnung ist innerhalb von drei Monaten bezugsfrei. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige, moderne Ausstattung mit vielen durchdachten Details. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Der Wohnbereich ist zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Die offene Einbauküche ist hochwertig ausgeführt und fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein. Ein besonderes Gestaltungselement ist die maßgefertigte TV-Wand mit indirekter Beleuchtung sowie der moderne Loft-Stahlraumtrenner, der dem Wohnkonzept einen exklusiven Charakter verleiht.

Alle Fenster verfügen über Rollläden. Die erhöhten Innentüren mit ca. 2,11 m sowie die Raumhöhe von bis zu ca. 2,94 m unterstreichen das großzügige Raumgefühl.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Tageslichtbäder, eines mit Badewanne und eines mit Dusche/Gäste-WC. Die überdachte Dachterrasse mit Holzfußboden bietet einen geschützten privaten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung hat eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 82,72 m² und eine lichte Raumhöhe von ca. 2,50 m bis 2,94m.

Als Berechnungsgrundlage für die Wohn- und Nutzflächen dient die Wohnflächenver-ordnung (WoFIV), soweit nicht nachstehend abweichend geregelt. Die Grundflächen werden jedoch hiervon abweichend auf der Basis von Rohbaumaßen ermittelt. Fenster-, Tür- und offene Wandnischen, die bis zum Bodenbelag herunterreichen, werden zu 100 % den Wohnflächen hinzugerechnet, unabhängig von der lichten Raumhöhe. Ebenso von der

Wohnflächenverordnung abweichend werden Flächen unter Dachschrägen unabhängig der lichten Raumhöhe vollflächig zur Wohn- und Nutzfläche hinzugerechnet. Die Terrasse ist zu 50 % der Wohnfläche hinzugerechnet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Berlin-Spandau, in einer angenehm urbanen und zugleich ruhigen Wohnlage. Der Standort verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Berliner Bezirks mit guter Erreichbarkeit und alltagsnaher Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vorhanden. Auch Schulen, Kitas und Freizeitangebote befinden sich im gut erreichbaren Umfeld.

Der Bezirk Spandau bietet eine attraktive Mischung aus Stadtleben und Erholung. Die Nähe zur Havel, zu Grünflächen und zu wasserbezogenen Freizeitmöglichkeiten macht die Lage besonders interessant für Menschen, die urban wohnen und dennoch nicht auf Erholung im Freien verzichten möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Berliner Innenstadt und das Umland ist gut. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen schnell erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage für Käufer, die modernes Wohnen, ruhige Rückzugsmöglichkeiten und eine solide Berliner Infrastruktur miteinander verbinden möchten.

Infrastruktur:

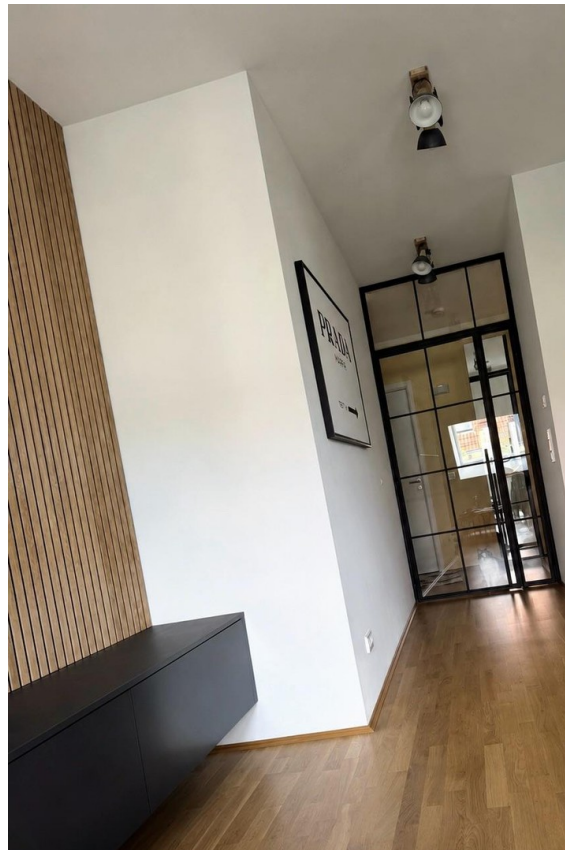
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnraum

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Duschbad

Exposé - Galerie



Vollbad



Eingang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Grundrisse

Fehrbelliner Str. 24, 13585 Berlin- Spandau
4.Obergeschoss, B-16

PROJECT
Immobilien

Lichte Raumhöhe ca. 2.94m-2.50m

Lichte Raumhöhe unter Deckenkoffer ca. 2.45m

Dachterrassenwohnung

- Dachterrasse in Westausrichtung
- Wohn- und Esszimmer mit offener Küche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, auf Wunsch mit Lichtkuppel
- Gäste-WC, auf Wunsch mit Lichtkuppel
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Diele mit Platz für eine Garderobe



Wohnfläche	82,72 m ²
HWR	0,95 m ²
Bad	8,20 m ²
Diele	13,78 m ²
Schlafen	14,12 m ²
Wohnen, Kochen, Essen	27,70 m ²
Gäste-WC	3,34 m ²
Zimmer	11,58 m ²
Dachterrasse (6,10 m ²)	3,05 m ²

Stand 02.09.2019
Die Maßangaben sind Rohbaumaße, Abweichungen sind möglich.

Grundriss

Exposé - Grundrisse

Fehrbelliner Str. 24, 13585 Berlin- Spandau
4.Obergeschoss, B-16

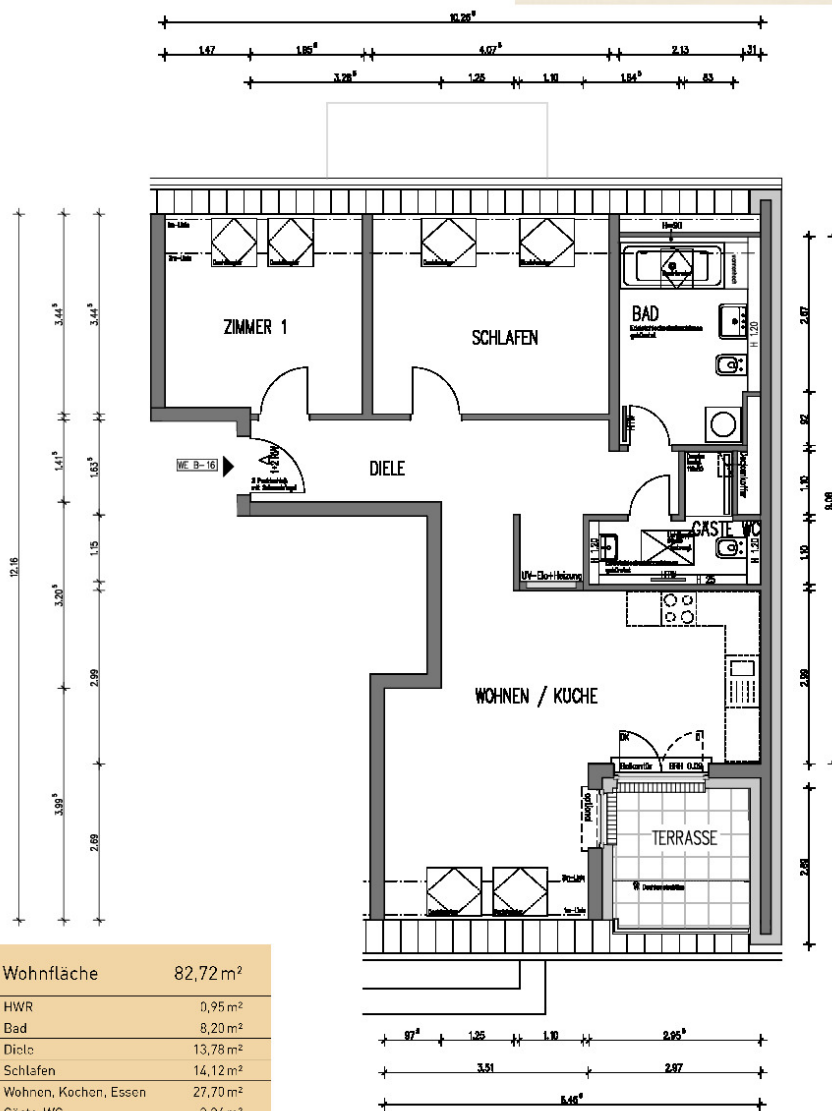
PROJECT
Immobilien

Lichte Raumhöhe ca. 2.94m-2.50m

Lichte Raumhöhe unter Deckenkoffer ca. 2.45m

Dachterrassenwohnung

- Dachterrasse in Westausrichtung
- Wohn- und Esszimmer mit offener Küche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, auf Wunsch mit Lichtkuppel
- Gäste-WC, auf Wunsch mit Lichtkuppel
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Diele mit Platz für eine Garderobe



Stand 02.09.2019

Die Maßangaben sind Rohbaumaße, Abweichungen sind möglich. Zur Einrichtungsplanung sind die angegebenen Maße nicht geeignet. Die Abmessungen der Heizkörper (HTW) werden durch den Fachplaner festgelegt.