

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Perfekte Dachgeschosswohnung nahe Tegler See, U-Bahn und Fußgängerzone



Objekt-Nr. OM-460226

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Huber

13507 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche, helle und sonnige Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem wunderschönen Berliner Altbau. Das Dachgeschoss wurde 1995 aufgesetzt und verbindet damit den Charme eines klassischen Altbaus mit dem Wohnkomfort einer modernen Dachgeschosswohnung.

Die Wohnung ist bequem mit dem Außen-Aufzug (halbe Treppe) erreichbar. Bereits beim Betreten fällt die klare, sehr gut nutzbare Raumaufteilung auf: Drei helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer ebenso wie als großzügiges Zuhause für Paare und Familien. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, die Wohnung mit wenig Aufwand in eine noch großzügigere Zwei-Zimmer-Wohnung umzuwandeln. Dadurch ließe sich ein besonders weitläufiger Wohnbereich schaffen.

Die Wohnung ist durch die außergewöhnliche Deckenhöhe und Helligkeit besonders großzügig. Die Räume sind lichtdurchflutet, freundlich und vermitteln ein offenes, angenehmes Wohngefühl. In den Wohnräumen liegt frisch überarbeiteter Parkettboden, der der Wohnung Wärme und Wertigkeit verleiht. Der Küchenbereich befindet sich in einem separat gefliesten Raum.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse. Sie bietet einen ruhigen Rückzugsort über den Dächern von Tegel und erweitert den Wohnraum ins Freie. Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung aufgrund ihrer Höhe und der Ausrichtung der Terrasse angenehm ruhig.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die urbanes Wohnen, Altbauatmosphäre, Licht, Ruhe und eine hervorragend angebundene Lage miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine helle, gepflegte und wertige Ausstattung. In den Wohnräumen liegt frisch überarbeiteter Parkettboden, der den Räumen eine warme und hochwertige Atmosphäre gibt. Der Küchenraum ist gefliest und bietet eine praktische Grundlage für die individuelle Gestaltung einer Küche nach eigenen Vorstellungen.

Besonders schön gestaltete, isolierte Holzglasfenster unterstreichen den wohnlichen Charakter der Dachgeschosswohnung und sorgen gemeinsam mit der Helligkeit für ein angenehmes Raumgefühl. Die außergewöhnlich hohe Deckenhöhe verstärkt den großzügigen Eindruck zusätzlich und hebt die Wohnung deutlich von vielen klassischen Dachgeschosswohnungen ab.

Ein wesentliches Ausstattungsmerkmal ist die sonnige Terrasse. Sie ist ruhig ausgerichtet und bietet einen schönen privaten Außenbereich über den Dächern von Tegel. Aufgrund der Lage im oberen Geschoss ist die Wohnung besonders hell und zugleich angenehm abgeschirmt vom Trubel der zentralen Umgebung.

Die Wohnung ist bequem per Aufzug erreichbar. Die Raumaufteilung ist sehr effizient und flexibel nutzbar: Aktuell stehen drei Zimmer zur Verfügung. Bei Bedarf kann die Wohnung jedoch leicht zu einer noch großzügigeren Zwei-Zimmer-Wohnung mit besonders großem Wohnbereich umgestaltet werden.

Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen zählen:

- Dachgeschosswohnung im 1995 aufgesetzten Dachgeschoss eines Altbaus
- Aufzug
- drei gut geschnittene Zimmer
- flexible Grundrissnutzung, auch als großzügige Zwei-Zimmer-Wohnung denkbar
- sonnige Terrasse
- frisch überarbeiteter Parkettboden in den Wohnräumen
- gefliester Küchenraum

- isolierte Holzglasfenster
- hohe Deckenhöhe
- hell, sonnig und lichtdurchflutet
- trotz zentraler Lage angenehm ruhig durch Höhe und Terrassenausrichtung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad

Sonstiges

Noch ein Wort zum Energieausweis: Dieser ist nach Vorgabe für das gesamte im Jahr 1900 gebaute, ungedämmte Haus erstellt worden. Der Energieausweis berücksichtigt nicht die völlig anderen Dämmungs- und Bauvorschriften des 1995 aufgesetzten Dachgeschosses. Wir gehen davon aus, dass hier eher "C" erreicht wird. Die Verbräuche in unserer Wohnung legen dies nahe - Verbrauchsdaten und entsprechende Belege bringen wir (wie auch den offiziellen Energieausweis) zu einer Besichtigung mit.

Lage

Die Lage der Wohnung ist kaum besser vorstellbar: Sie befindet sich im Herzen von Berlin-Tegel, direkt an der U-Bahn und nur eine Straße parallel zur neu gestalteten Fußgängerzone. Damit liegen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Nahversorgung und öffentlicher Nahverkehr unmittelbar vor der Tür.

In wenigen Schritten erreicht man die zentrale Tegeler Einkaufsstraße mit Markthalle, großen Warenhäusern, Modegeschäften und zahlreichen weiteren Läden des täglichen Bedarfs. Apotheken, Schulen, Ärzte, Cafés, Eiscafés und Restaurants befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Der historische Innenstadtbereich von Tegel beginnt praktisch direkt gegenüber und bietet eine lebendige, gewachsene Kiezstruktur mit urbanem Flair.

Besonders reizvoll ist die Nähe zum Wasser und zur Natur: Durchquert man den historischen Tegeler Ortskern, erreicht man in wenigen Minuten den Tegeler See – eines der attraktivsten Naherholungsgebiete Berlins. Spaziergänge am Wasser, Bootsfahrten, Restaurants am Seeufer und vielfältige Freizeitmöglichkeiten liegen damit praktisch vor der Haustür. Auch der Tegeler Forst ist nicht weit entfernt und bietet zusätzlichen Erholungswert im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die U-Bahn (U6) befindet sich praktisch vor der Tür, auch die S-Bahn ist nah. Gleichzeitig profitiert die Wohnung von ihrer Lage im Dachgeschoss: Durch die Höhe und die Ausrichtung der Terrasse wohnt man trotz der zentralen Umgebung ruhig.

Diese Lage vereint urbanes Leben, optimale Infrastruktur, schnelle Anbindung und hohe Freizeitqualität in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Tür zum Flur



Bad mit Oberlicht

Exposé - Galerie



Bad mit Oberlicht



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Tür zum Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

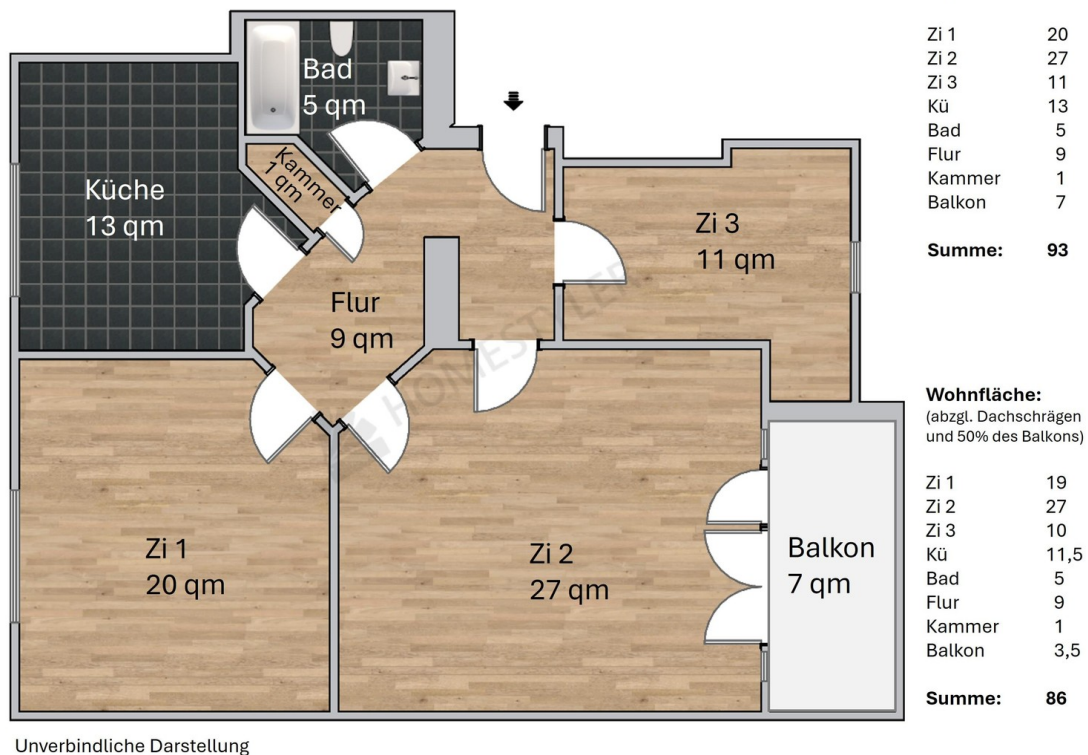


Schlafzimmer mit Tür zum Flur



Wohnungstür mit Balkenschloss

Exposé - Grundrisse



Unverbindliche Darstellung

Grundriss 3 Zi DG Whg Tegel