

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

105m² klimatisierte Dachgeschosswohnung in Berlin-Friedenau



Objekt-Nr. **OM-463872**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Silf

12161 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,40 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	117,80 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	536 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das stilvoll geschnittene 4-Zimmer-Appartement überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 105,40m² (Grundfläche ca. 117,80m²) durch einen großzügigen Flur mit offenem Salon und einer eleganten Schiebetür, die diesen auf harmonische Weise mit einem der Zimmer verbindet. Zwei weitere abgeschlossene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Bad und separate Toilette präsentieren sich modern ausgestattet und hochwertig gestaltet. Das Bad verfügt über eine bodengleiche, luxuriöse Dusche sowie eine Badewanne. In der separaten Toilette befindet sich zudem ein Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine große Abstellkammer sowie eine praktische, durch eine Tür verschließbare Garderobe.

Die eigene Gasheizung sowie eine moderne Klimatisierung sorgen ganzjährig für hohen Wohnkomfort, während die großzügige, zum ruhigen Innenhof gelegene Dachterrasse 13,70m² zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt bietet. Von einem kleinen Balkon zur Straßenseite eröffnet sich zudem ein beeindruckender Ausblick über die Dächer Friedenaus. Die Dachfenster verfügen über ausziehbare Außenmarkisen, die die Wärmestrahlung im Sommer wirksam reduzieren und dennoch den Blick nach draußen erhalten.

Ausstattung

Besonderheiten in der Ausstattung:

- Klimaanlage
- Fußbodenheizung im Bad
- große Dachterrasse
- angenehme Deckenhöhe
- modernes Interieur

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Der verkehrsgünstig gelegene Berliner Ortsteil Friedenau gilt als einer der charmantesten und grünsten Kieze der Hauptstadt – geprägt von prachtvollen Altbauten, ruhigen Alleen und einer gewachsenen, bürgerlichen Atmosphäre. Zahlreiche bekannte Persönlichkeiten wie Erich Kästner oder Rainer Maria Rilke lebten zeitweise hier. Gleichzeitig bietet Friedenau heute eine lebendige Mischung aus kleinen Bars, Cafés und beliebten Restaurants, die dem Viertel ein urbanes und zugleich entspanntes Flair verleihen.

In wenigen Gehminuten erreicht man U-Bahn, S-Bahn und zahlreiche Busslinien.

Die benachbarte Schloßstraße zählt zu den bedeutendsten Einkaufsstraßen Berlins und verbindet auf rund 1,7 Kilometern urbanes Leben mit vielfältigen Shopping- und Freizeitmöglichkeiten. Neben bekannten Einkaufszentren wie „Das Schloss“ oder dem Boulevard Berlin prägen zahlreiche Einzelhändler das lebendige Straßenbild. Gleichzeitig sorgen historische Gebäude wie das Rathaus Steglitz oder das traditionsreiche Schlosspark Theater für den besonderen Charakter.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Toilette



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Abstellkammer - Abst 3

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Flur mit Garderobe



Balkon 2

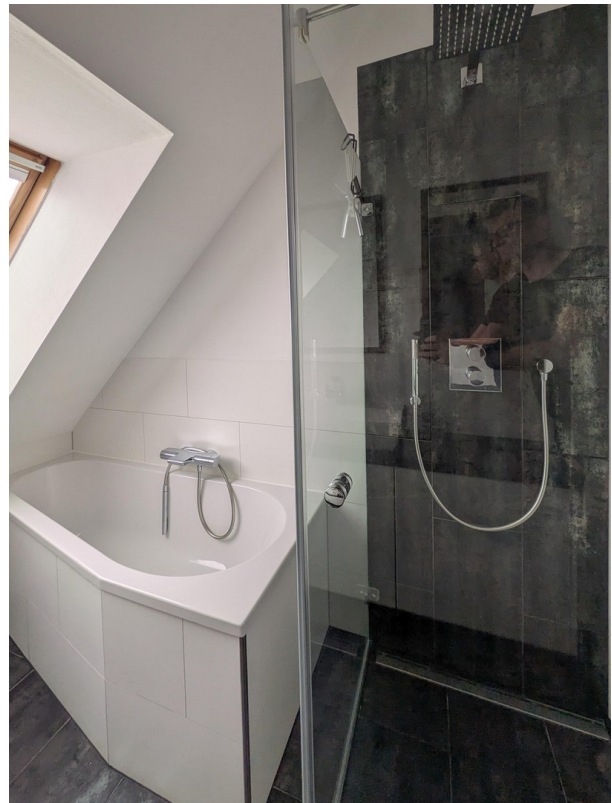
Exposé - Galerie



Zimmer 2 und Terrasse



Bad



Bad

Exposé - Galerie

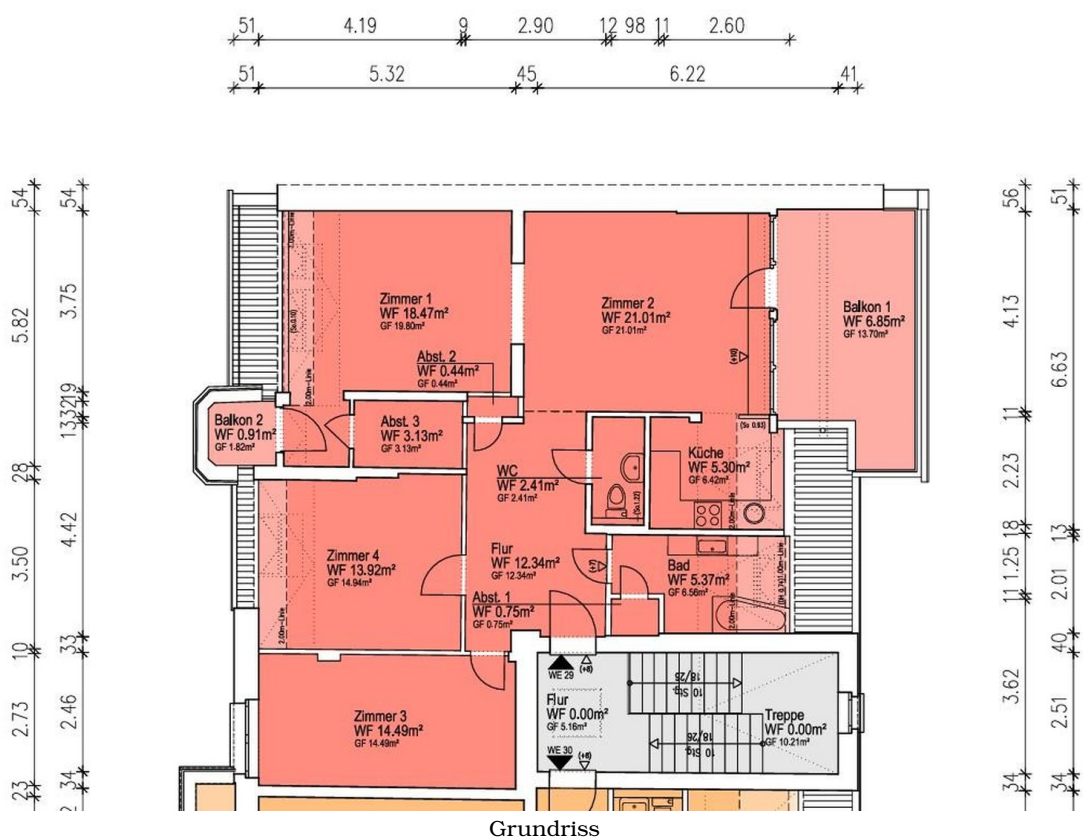


Eingangshalle



Terrasse - Balkon 1

Exposé - Grundrisse



Grundriss