

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

**Exklusive Dachgeschosswohnung mit großer Dachterrasse – Erstbezug nach Dachgeschossausbau**



Objekt-Nr. **OM-465942**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **2.675 € + NK**

12169 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	8.025 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und großzügige Außenflächen in besonderer Lage. Im Rahmen eines hochwertigen Dachgeschossausbaus wurde das Dach vollständig neu errichtet und exklusiver Wohnraum geschaffen. Die Fertigstellung ist für Juli / August 2026 geplant.

Auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit offenem Wohngefühl und zahlreichen Ausstattungsdetails. Gemeinsam mit der großzügigen Dachterrasse von ca. 48,7 m<sup>2</sup> steht eine Gesamtfläche von rund 131 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz zum Wohnen, Entspannen und Genießen. Die hochwertige Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet und verfügt über Markengeräte von Miele und Siemens.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Schlafsituation und wird durch eine praktische begehbare Ankleide ergänzt. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 48,7 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Die großzügige Außenfläche ist mit hochwertigen Feinsteinzeugplatten im Format 60 x 60 cm ausgestattet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben Stromanschlüssen (Schwach- und Starkstrom) stehen auch eine Datendose sowie Warm-, Kalt- und Abwasseranschlüsse zur Verfügung. Damit eignet sich die Terrasse ideal für eine Außenküche, einen großzügigen Essbereich oder eine individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen die Fußbodenheizung in allen Räumen sowie separate Klimageräte in den Wohn- und Schlafräumen.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugt mit großformatigen Fliesen in Travertin-Optik, einer großzügigen bodengleichen Walk-In-Dusche mit hochwertigen Unterputzarmaturen, modernem Doppelwaschtisch, Geberit-WC, zusätzlicher Lüftung sowie integriertem DAB-Radio mit Deckeneinbaulautsprechern.

In den Wohnräumen wurde ein hochwertiger Fischgrät-Designboden von JOKA verlegt. Hohe Alt-Berliner Sockelleisten verleihen der Wohnung eine elegante und zeitlose Optik. Sämtliche bodentiefe Fenster verfügen über Fliegengitter, während die Velux-Dachflächenfenster zusätzlich mit Solarrollos ausgestattet sind.

Der neu errichtete Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Besonders angenehm: Der Aufzug wird insgesamt lediglich von drei Wohneinheiten genutzt und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort.

Sonstiges

Die Wohnung steht voraussichtlich ab Mitte Juli bis Anfang August 2026 zum Erstbezug bereit.

Bitte beachten Sie, dass die Vermietung direkt durch den Eigentümer erfolgt. Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht berücksichtigt.

Die Wohnung eignet sich ideal für Mieter, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnlich große Dachterrasse zu schätzen wissen.

## Ausstattung

- Erstbezug nach hochwertigem Dachgeschossausbau
- Fertigstellung voraussichtlich Juli 2026
- 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 48,7 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Rund 131 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (Wohnfläche und Dachterrasse)

- 3 Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Miele und Siemens
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Klimageräte in den Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertiger Fischgrät-Designboden von JOKA
- Hohe Alt-Berliner Sockelleisten
- Modernes Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche und Doppelwaschtisch
- DAB-Radio mit Deckeneinbaulautsprechern im Bad
- Velux-Dachflächenfenster mit Solarrollos
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Neu errichteter Aufzug
- Aufzug wird lediglich von drei Wohneinheiten genutzt

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Külzer Straße in Berlin-Steglitz (12169) verbindet ruhiges, gewachsenes Wohnen mit urbaner Lebensqualität im Südwesten der Hauptstadt. In einer angenehm zurückgezogenen Seitenstraße gelegen, bietet die Umgebung eine ruhige Wohnatmosphäre mit viel Grün und gepflegter Nachbarschaft – mitten in Berlin.

Nur wenige Minuten entfernt liegt die Schloßstraße, eine der wichtigsten Einkaufs- und Flaniermeilen der Stadt mit vielfältigen Shoppingmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés und kulturellen Angeboten.

Gleichzeitig sorgen Parks und grüne Erholungsflächen in der Umgebung für ein entspanntes Wohngefühl. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut und ermöglicht schnelle Verbindungen in die Berliner Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile.

So vereint die Lage urbanes Leben und ruhiges Wohnen auf besonders ausgewogene Weise – eine seltene Kombination in Berlin.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



# Exposé - Galerie



Hochwertige Einbauküche



Modernes Bad mit T-Wand Lösung



Doppelwaschtisch

# Exposé - Galerie



Walk-In Dusche

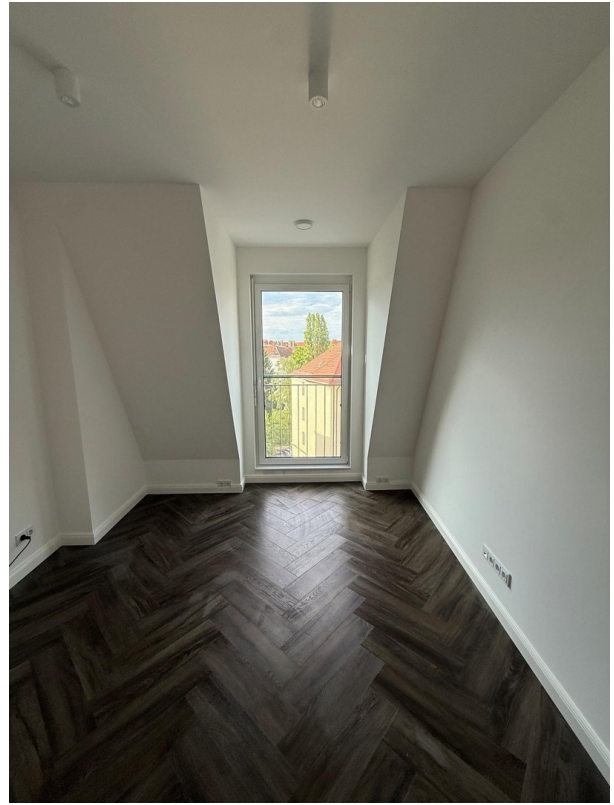


WC mit Fenster zum Lichthof

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Begehbare Ankleide

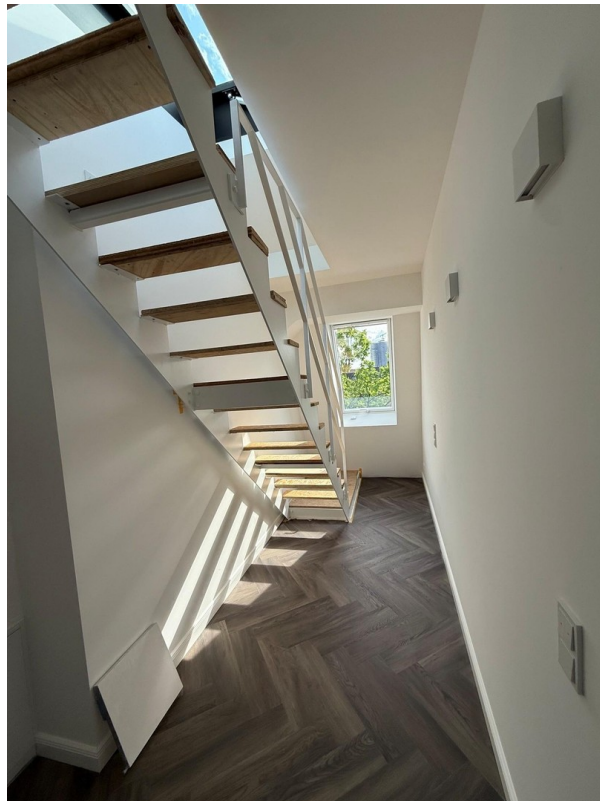


Begehbare Ankleide

# Exposé - Galerie



Flur/Zugang zum Schlafzimmer

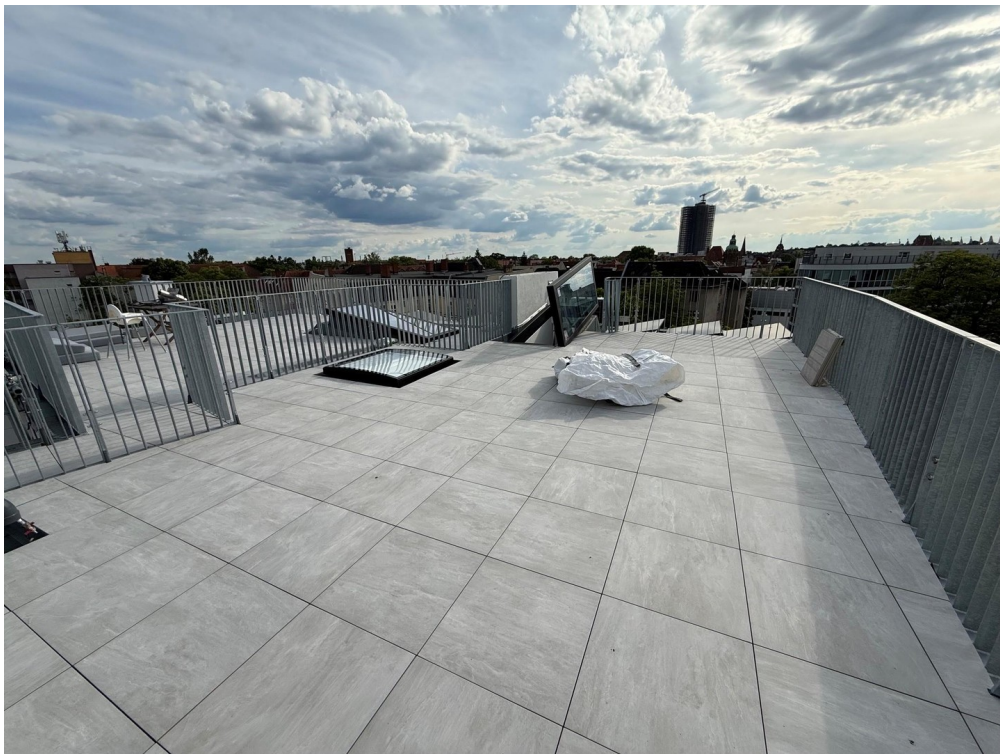


Flur - Zugang zur Dachterrasse

# Exposé - Galerie

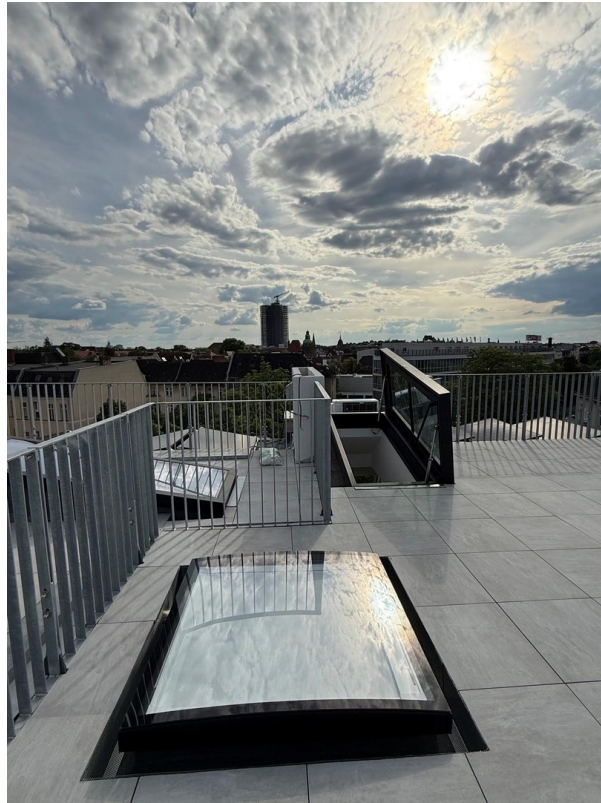


Provisorische Stufen

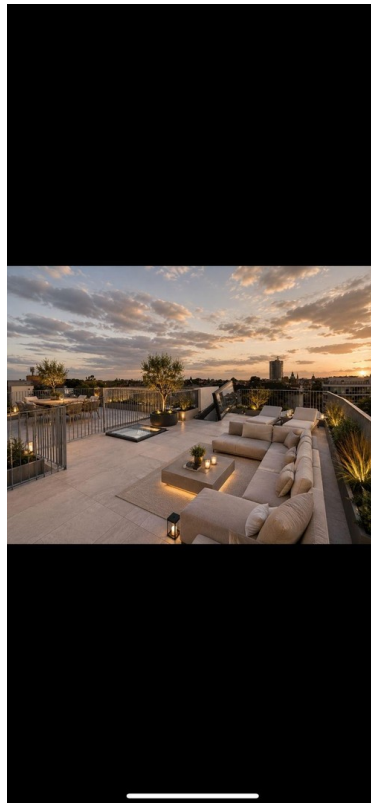


Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Offener Blick über Berlin



Inspiration Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse

