

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

**Wohnen über den Dächern Berlins - stilvoll,  
lichtdurchflutet & außergewöhnlich ruhig**



Objekt-Nr. **OM-470685**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Dreier

10551 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	313 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung vereint den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Berliner Altbaus mit der Architektur und dem Komfort modernen Wohnens. Das repräsentative Wohnhaus aus dem Jahr 1905 wurde im Zuge des hochwertigen Dachgeschossausbaus im Jahr 2015 um diese außergewöhnliche Wohneinheit ergänzt. Entstanden ist ein Zuhause, das zeitlose Eleganz, durchdachte Architektur und urbanes Lebensgefühl auf besondere Weise miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, mit welcher Sorgfalt die Räume geplant wurden. Die rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf eine ausgesprochen gelungene und kompakte Grundrissgestaltung, die Offenheit, Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch vereint. Die Nord-Süd-Ausrichtung sorgt zu jeder Tageszeit für ein angenehmes Raumklima und ein außergewöhnlich helles Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur rund 16 m<sup>2</sup> großen Sonnenterrasse. Hier eröffnet sich ein beeindruckender Blick über die Dächer Berlins – ein Ort, an dem sich der erste Kaffee am Morgen ebenso genießen lässt wie ein Glas Wein bei Sonnenuntergang.

Die beiden zum ruhigen Innenhof ausgerichteten Schlafzimmer schaffen einen angenehmen Rückzugsort und bieten beste Voraussetzungen für erholsamen Schlaf oder konzentriertes Arbeiten im Homeoffice.

Großformatiger Parkettboden, stilvolle Materialien und eine hochwertige Nolte-Einbauküche verleihen der Wohnung eine moderne und zugleich zeitlose Eleganz. Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit Badewanne, Dusche und Fenster und bietet höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die zwei elektrisch betriebenen Dachflächenfenster – eines im Flurbereich und eines im Wohnbereich. Sie schaffen zusätzliche Lichtachsen, sorgen für eine natürliche Belüftung und unterstreichen das offene, luftige Raumgefühl der Dachgeschosswohnung.

Elektrische Rollläden, maßgefertigte Plissees sowie der Aufzug bis in das Halbgeschoss des Dachgeschoss runden den hochwertigen Ausstattungsstandard ab.

Dank der modernen Fernwärmeversorgung und der Energieeffizienzklasse B überzeugt die Wohnung nicht nur durch ihre Wohnqualität, sondern auch durch einen zeitgemäßen Energieverbrauch und wirtschaftliche Betriebskosten.

Die Wohnung wird mietfrei und bezugsfrei übergeben. Auf Wunsch können ausgewählte Möbelstücke übernommen werden und ermöglichen einen unkomplizierten Einzug.

## Ausstattung

\* ca. 16 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse und Gemeinschaftsgarten

Aufzug

Vollbad mit Fenster

elektr. Dachflächenfenster

Nolte-Einbauküche (offen)

Parkett-Boden

Fernwärmeheizung

Fahrradabstellmöglichkeit in Hof und Fahrradkeller

großer Keller

Weitblick über Berlin

Ruhiges 2. Gartenhaus

✧ Dachgeschossausbau 2015

Bezugsfrei

✓ Provisionsfrei

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Eine bezugsfreie Eigentumswohnung in einer zentralen Berliner Innenstadtlage stellt heute eine echte Seltenheit dar. Dieses Angebot eröffnet die seltene Gelegenheit, eine moderne Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung, großzügiger Sonnenterrasse und eindrucksvollem Weitblick und mietfrei zu erwerben.

Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt, repräsentatives Zuhause oder langfristige Wertanlage – diese Immobilie vereint die Vorzüge einer hochwertigen Dachgeschosswohnung mit der Lebensqualität eines der spannendsten Berliner Stadtquartiere und bietet ein Zuhause, das auch in vielen Jahren nichts von seiner Attraktivität verlieren wird.

## Lage

- Verkehrsberuhigte Lage nahe Arminius Markthale
- Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Ärzte, Restaurants und Bars fußläufig
- Top-Verkehrsanbindung: U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn, Bus & Stadtautob.

Moabit zählt heute zu den spannendsten und zugleich unterschätzten Wohnlagen der Berliner Innenstadt. Der Stadtteil verbindet den Charme gewachsener Kiezstrukturen mit einer außergewöhnlich zentralen Lage und entwickelt sich seit Jahren zu einer der gefragtesten Adressen für Menschen, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Waldenserstraße befindet sich in einem angenehm ruhigen Wohnquartier unweit der Spree und verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft mit kurzen Wegen in alle Bereiche der Hauptstadt. Hier lebt man mitten in Berlin – und dennoch fernab der Hektik der großen Magistralen.

Ein besonderes Highlight des Viertels ist die nur wenige Schritte entfernte Arminiusmarkthalle. Die liebevoll restaurierte historische Markthalle gehört zu den schönsten ihrer Art in Berlin und ist weit mehr als ein Ort zum Einkaufen. Feinkosthändler, kleine Manufakturen, Cafés, Weinbars und Restaurants schaffen einen lebendigen Treffpunkt, der von vielen Anwohnern als das „verlängerte Wohnzimmer“ des Kiezes geschätzt wird.

Erholung bieten der Kleine Tiergarten, der Fritz-Schloß-Park sowie die nahegelegenen Spazierwege entlang der Spree. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Fitnessstudios, Schulen und zahlreichen gastronomischen Angeboten.

Die Verkehrsanbindung erfüllt höchste Ansprüche. Die U-Bahn-Station Turmstraße (U9) sowie mehrere Buslinien sind bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die Straßenbahnlinie M10, die eine direkte Verbindung quer durch die Stadt bis zur Warschauer Straße bietet und zahlreiche beliebte Berliner Quartiere miteinander verbindet. Der S-Bahnhof Westhafen, der Berliner Hauptbahnhof, der Bahnhof Zoologischer Garten sowie die Stadtautobahn sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Für Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt nach Berlin verlegen möchten, bietet diese Lage eine ideale Balance zwischen urbaner Dynamik, hoher Lebensqualität und kurzen Wegen – ein Standort, der heute überzeugt und auch langfristig großes Entwicklungspotenzial besitzt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	68,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



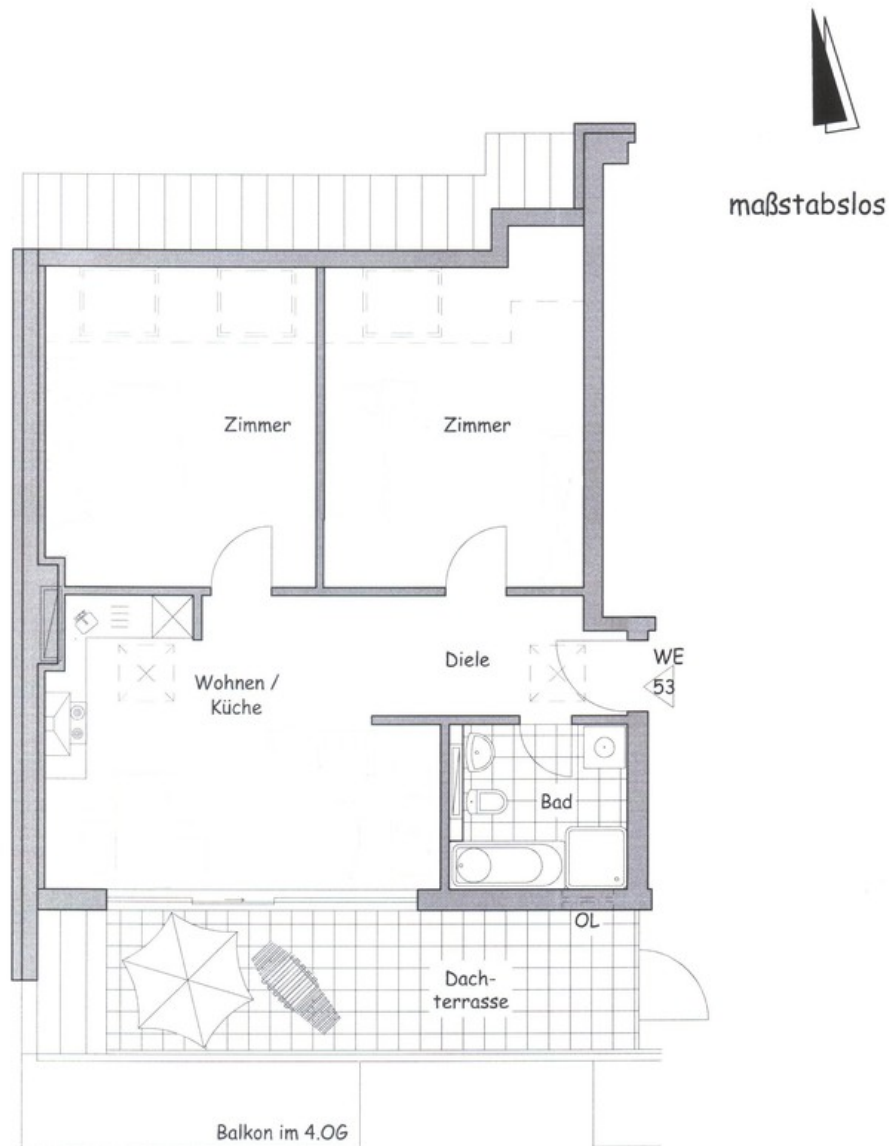
Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



DG Wohnung 53	
Wohnfläche	66,04 qm
zzgl. 1/2 Dachterrasse	7,77 qm
Gesamt	73,81 qm

Grundriss