

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

provisionsfrei: neu renovierter Familien- und Freizeitraum am Pichelssee



Objekt-Nr. OM-471665

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **497.500 €**

Am Pichelssee 55b
13595 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	123,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 3-4-Zimmer- bzw. 5-6-Raum-Wohnung mit Balkon und unverbaubarem Havelblick bietet etwa. 114m² Wohn- bzw. ca. 123m² Nutzfläche und befindet sich in einer der attraktivsten Lagen Spandaus, direkt vis-à-vis des Bezirks Charlottenburg Westend / Grunewald.

In den letzten Jahren wurde die Wohnung modernisiert, wo notwendig saniert und im Frühjahr 2026 vollständig renoviert, sodass der Zustand keine Wünsche offen lässt.

Im 2. Obergeschoss eines Hauses in erster Reihe zum Wasser gelegen ist sie Bestandteil einer besonders gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhausanlage mit ausgesprochen angenehmer Nachbarschaft.

Direkt auf der anderen Havelseite befindet sich fußläufig der weitläufige Grunewald, Wenige Meter vom parkähnlich angelegten Grundstück mündet die Havel in den Pichelssee. Auch Grimnitzsee und Südparkteich, scharfe Lanke und Stößensee erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten.

Nehmen Sie Ihr SUP oder Kanu und paddeln einfach vom parkähnlich angelegten Grundstück los oder genießen Sie den Feierabend auf der Bank am Wasser, am hauseigenen Grillplatz oder einfach auf dem Balkon mit dem wunderschönen Ausblick..

Die Wohnung eignet sich durch den durchdachten und flexiblen Grundriss sowohl für Familien mit kleineren, größeren oder auch – dank zweier Eingänge – erwachsenen Kindern, als auch für Ruhesuchende jedes Alters, die den Komfort der großzügigen Zimmer mit den aktuell abgetrennten und gut als Büros oder eben Kinderzimmern nutzbaren zwei kleineren Räumen verbinden wollen.

Der ältere Grundrisse zeigt den Wohnungstyp, der hier allerdings verändert und um Zimmer und Ausstattungen (Elektrik, Abwasser und Wasser sowie Abluft im rechten Wohnungsteil, Trennwände bei den kleineren Räumen sind bereits eingezeichnet) erweitert wurde. Die neueren Grundrisse zeigen einen Einrichtungsvorschlag mit einem Kinderzimmer, einem Büro und einem großen Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und En-Suite-Bad und / oder Hauswirtschaftsraum.

Ausstattung

- 3-4-Zimmer- bzw. 5-6-Raum-Wohnung (je nach Aufteilung und Nutzung)
- ca. 114m² nach WoFIV, ca. 123m² inkl. Balkon und Keller nach DIN 277; jeweils inkl. 24m² Sondernutzungsrecht in Wohnraumqualität
- durchdachter, überarbeiteter und flexibel nutzbarer Grundriss
- ausgesprochen geräumige, neuwertige EBK mit Softclose-Türen und -Schubladen sowie Geräten deutscher Markenhersteller
- kleiner und zusätzlich größerer, separater Essbereich
- vollständig saniertes und komfortables Badezimmer, mit hochwertigen Elementen deutscher Markenhersteller
- zusätzliche Wohnungseinganstür mit eigenem Eingangsbereich in einem Raum mit Wasser-, Abwasser- und Abluftanschluss und daher Nutzbarkeit als Hauswirtschafts- / Abstellraum, Gäste-WC oder En-Suite-Bad (alle Anschlüsse vorhanden, Objekte optional verbaubar)
- vollständig sanierter geräumiger Balkon mit bezauberndem Ausblick und neuen und dreifachverglasten Fenstern
- besonders angenehme und helle Wohnatmosphäre durch Fenster, die in der gesamten Wohnung instandgesetzt und hochwertig überarbeitet wurden, modernisierte Beschlagstechnik an Fenstern und allen Türen
- vollständig erneuerte und tlw. erweiterte Elektrik und Hydraulik durch neues Schalterprogramm, Sprechanlage, Warmwasserbereitung und neu installierte Rauchmelder

- in den letzten Jahren bereits erneuerte oder zumindest neu gestrichene Heizkörper
- neue, hochwertige Bodenbeläge auf komplett ausgeglichenem und tlw. erneuertem Estrich (moderne Fliesen in Bad und auf dem Balkon, in der übrigen Wohnung besonders strapazierfähiges Klick-Vinyl mit höchstem Gehkomfort in der Optik geräucherter Eiche, moderne und hochwertige Sockel in allen Räumen)
- geräumiger Keller (mit Regalsystem und Reserven aller Renovierungsmaßnahmen)
- eigener Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage mit Funkzugang für die Garage sowie die beiden Grundstückszufahrten
- hervorragend gepflegtes, parkähnliches und ausgesprochen ruhiges Wassergrundstück mit eigenen Slipanlagen, verspielten Nischen und großem Grill- und Terrassenbereich direkt am Wasser

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat und provisionsfrei. Verstehen Sie sämtliche Maße und Angaben bitte als Skizzen und ohne Gewähr auf Genauigkeit.

Neue Grundrisse und virtuelle Touren wurden mit der OpenSource-Software Sweet Home 3D unter der GNU General Public License angelegt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten Lagen Spandaus, direkt vis-à-vis des Bezirks Charlottenburg Westend / Grunewald mit unverbaubarem Blick auf die Havel.

Sämtliche Bedarfe des Alltags werden in der nahegelegenen Umgebung entweder zu Fuß oder durch einen kurzen Fahrtweg erreicht.

Die Anbindung an die westliche Innenstadt, den Bezirk Mitte, die Stadtautobahn (A1105/A100/A111) oder auch das benachbarte Brandenburger Umland ist mittels Heerstraße sowohl per Auto als auch ÖPNV einwandfrei.

Hier treffen höchste Wohnqualität in erstaunlich ruhiger Umgebung auf hervorragende Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

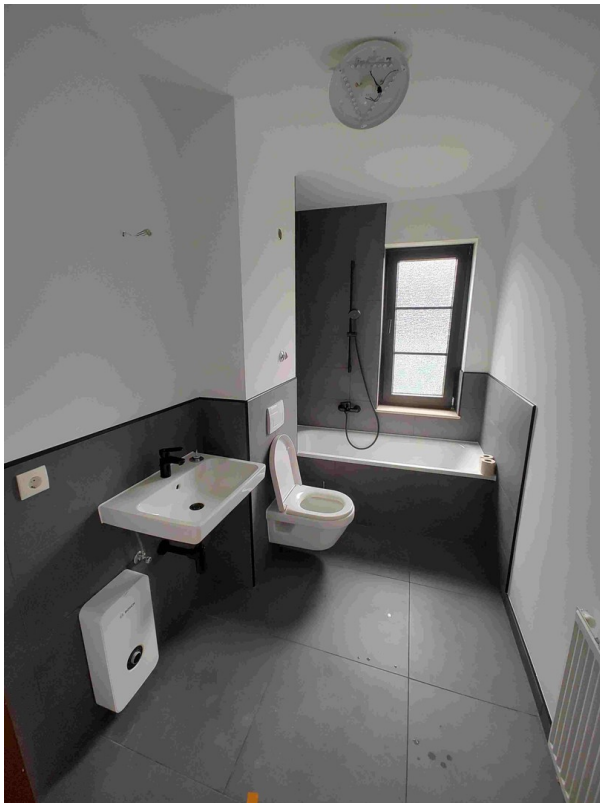


Balkon

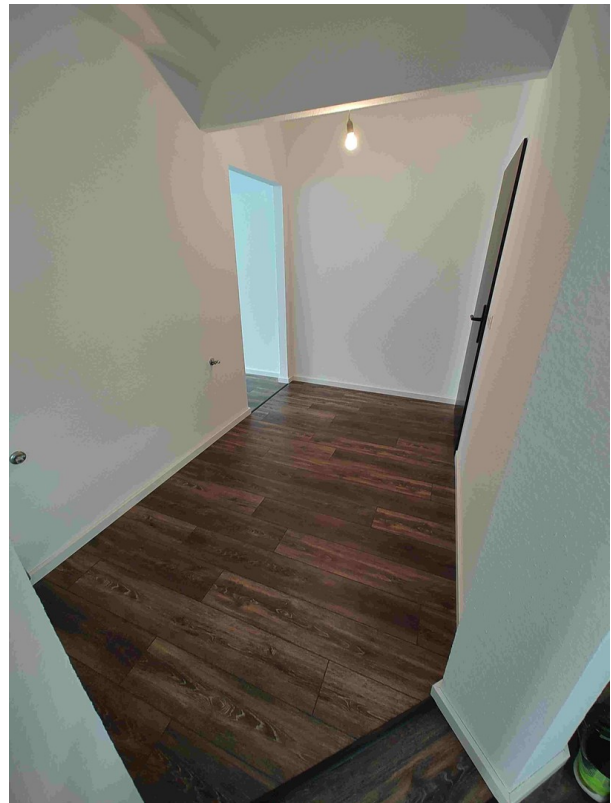
Exposé - Galerie



WZ Richtung Balkon

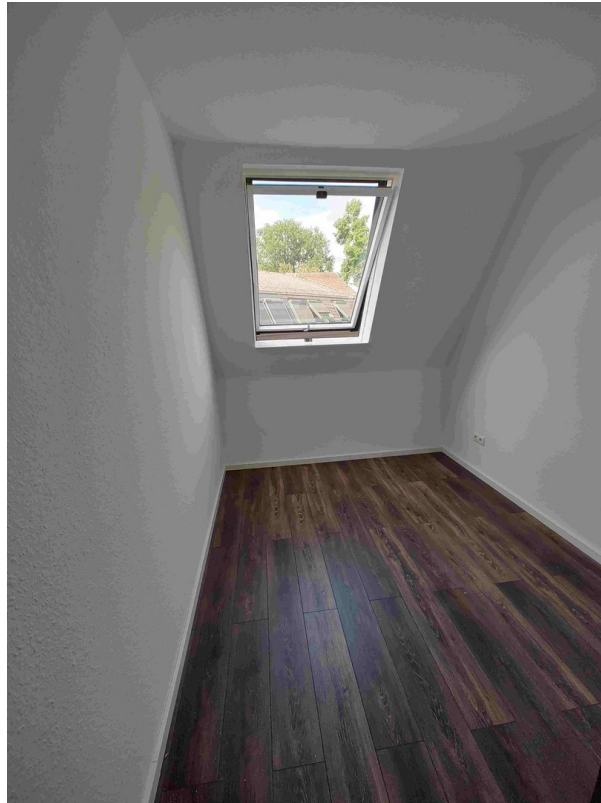


Haupt-Badezimmer

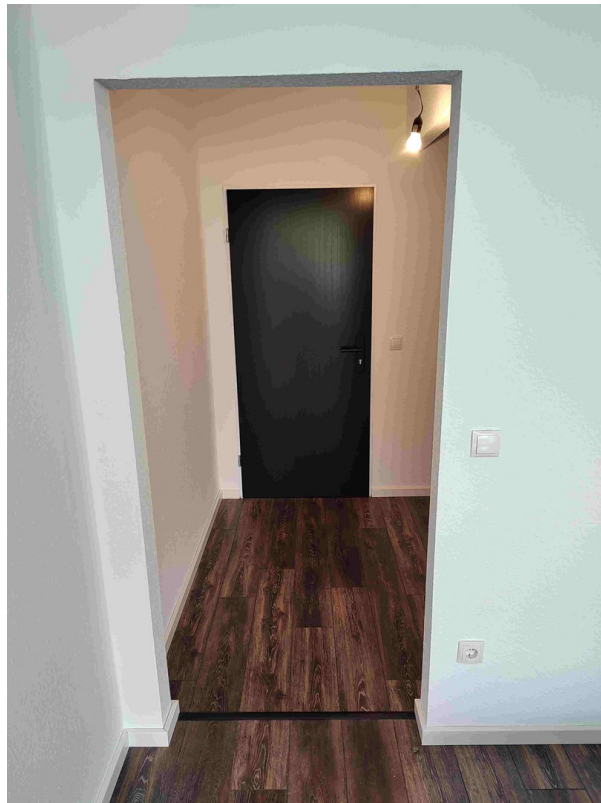


2. Eingang mit Anschlüssen

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / 2.Kinderzimmer



2. Eingang ab großem SZ

Exposé - Galerie



Seitl. Blick Arbeitszimmer



Blick auf den Hof ab K.-Zimmer



Grundstück vor dem Haus

Exposé - Galerie



Slipanlage



Terrasse und Grillplatz

Exposé - Galerie



Blick vom Grillplatz n. Norden

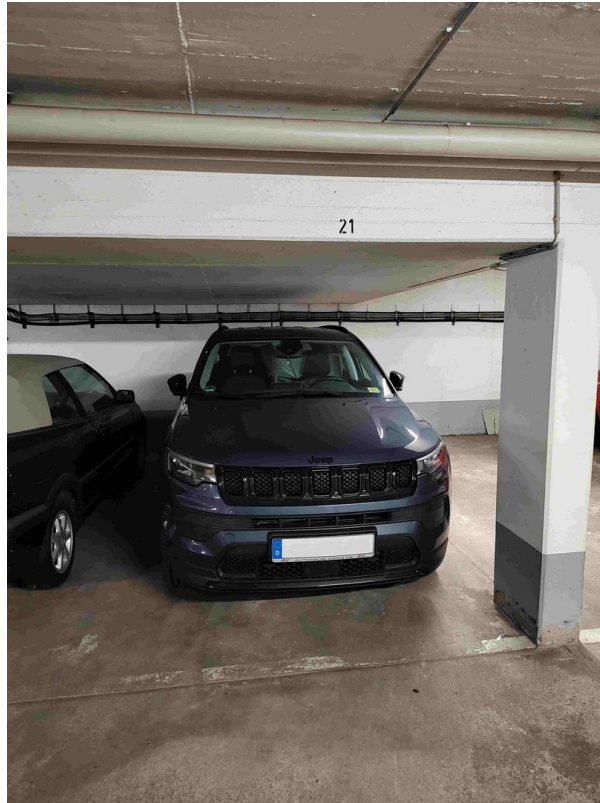


Blick vom Grillplatz n. Süden

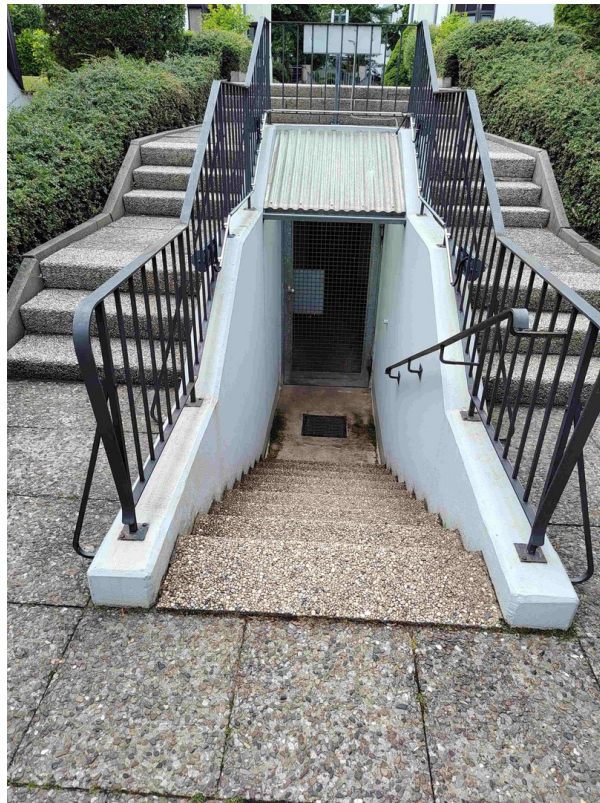


Hausansicht vom Wasser

Exposé - Galerie



TG-Stellplatz



Eingang Tiefgarage

Exposé - Galerie

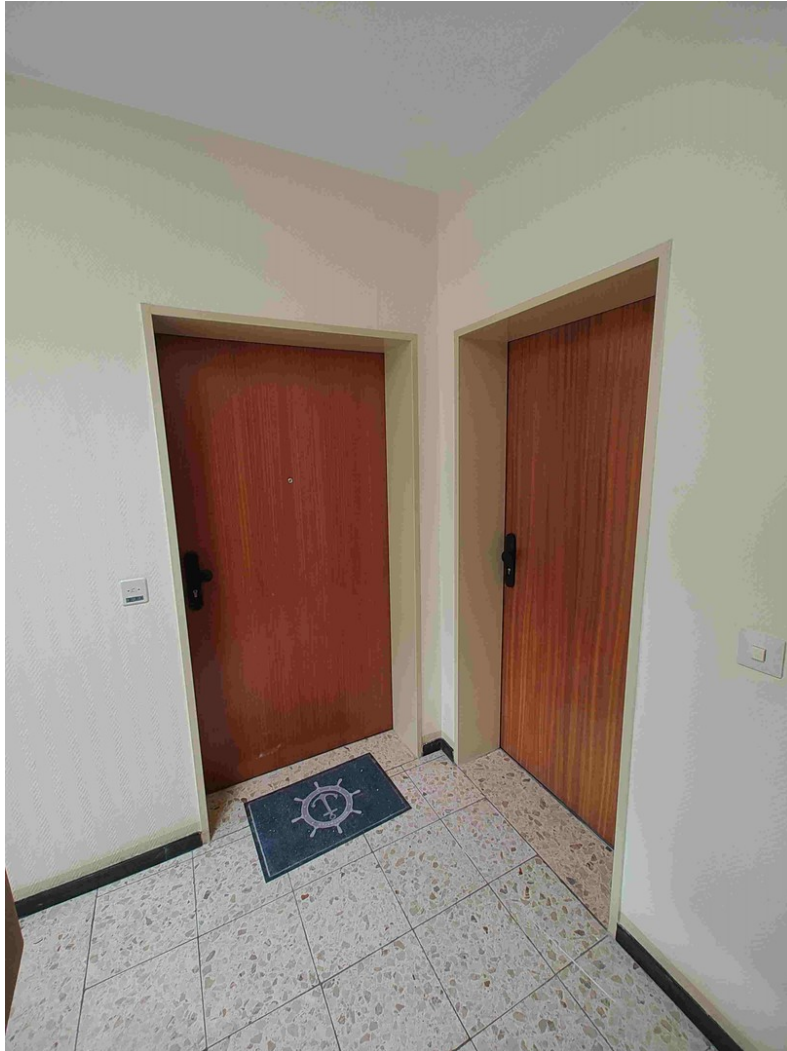


Ansicht Haus ab Tiefgarage



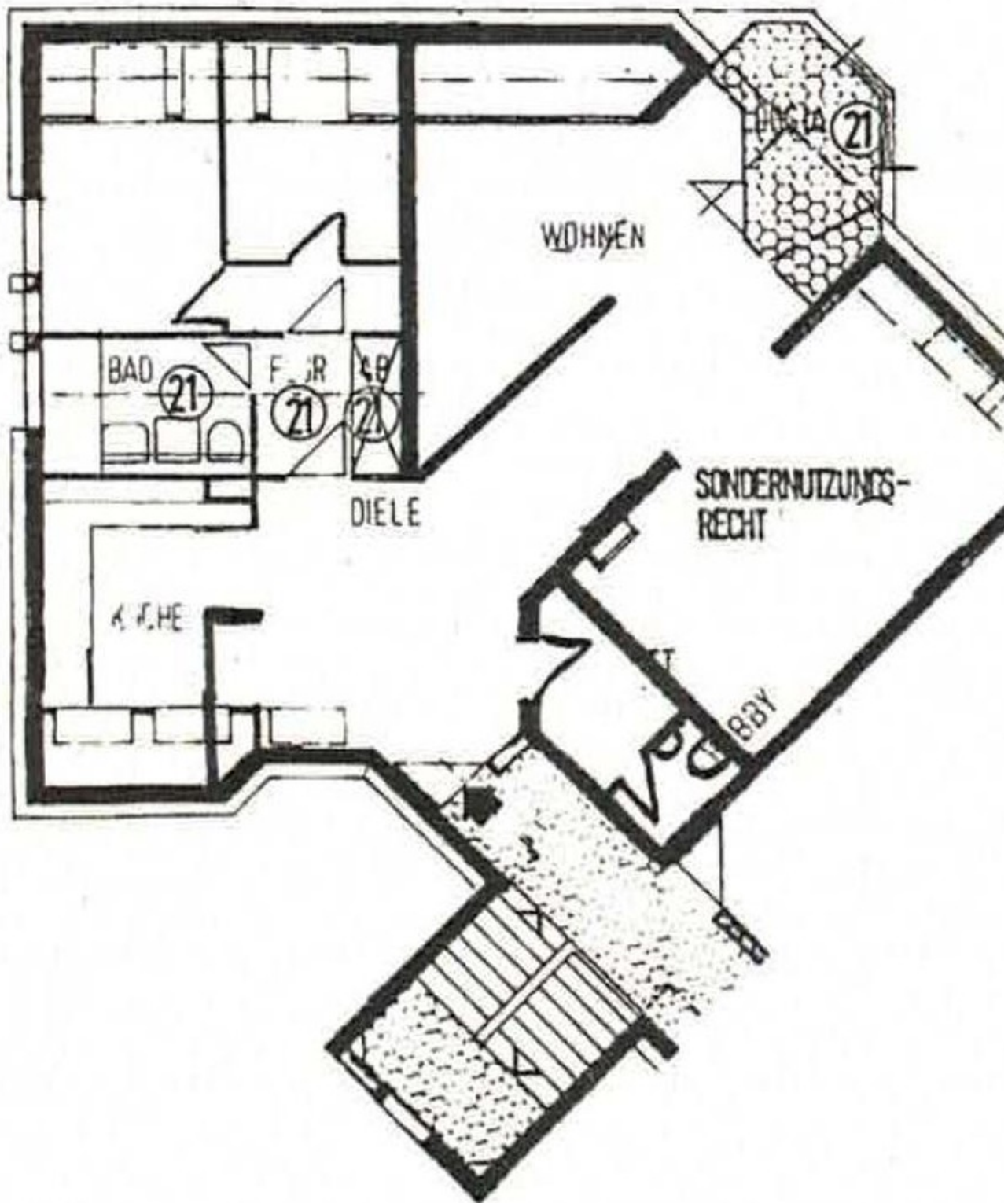
Hauseingang

Exposé - Galerie



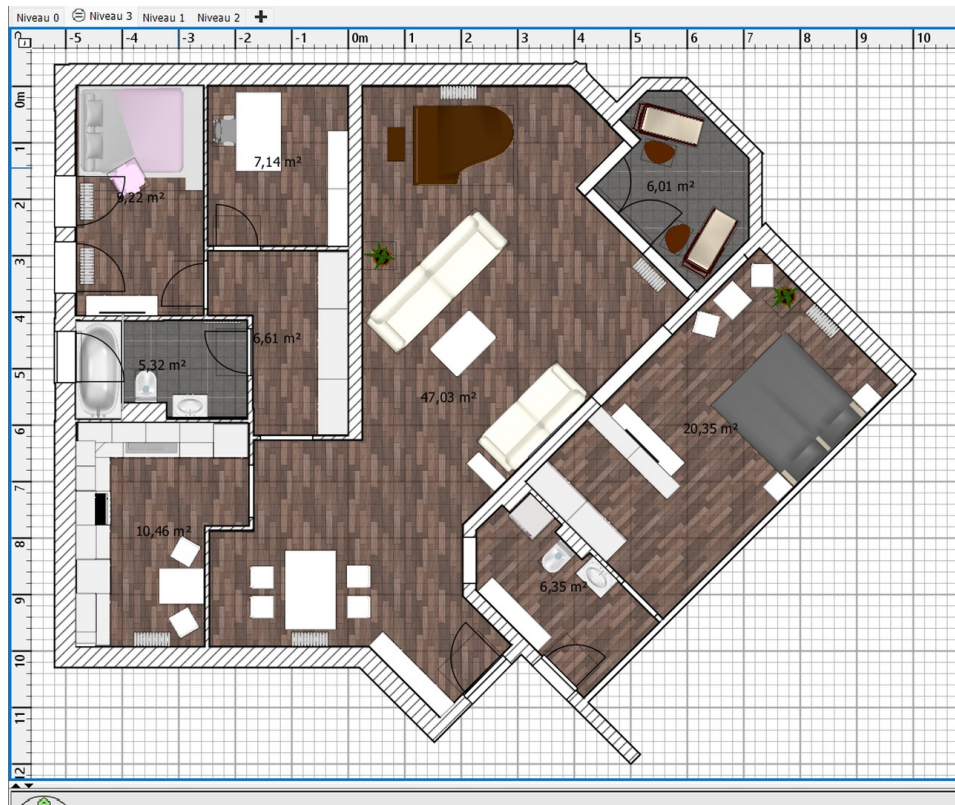
Wohnungseingang

Exposé - Grundrisse

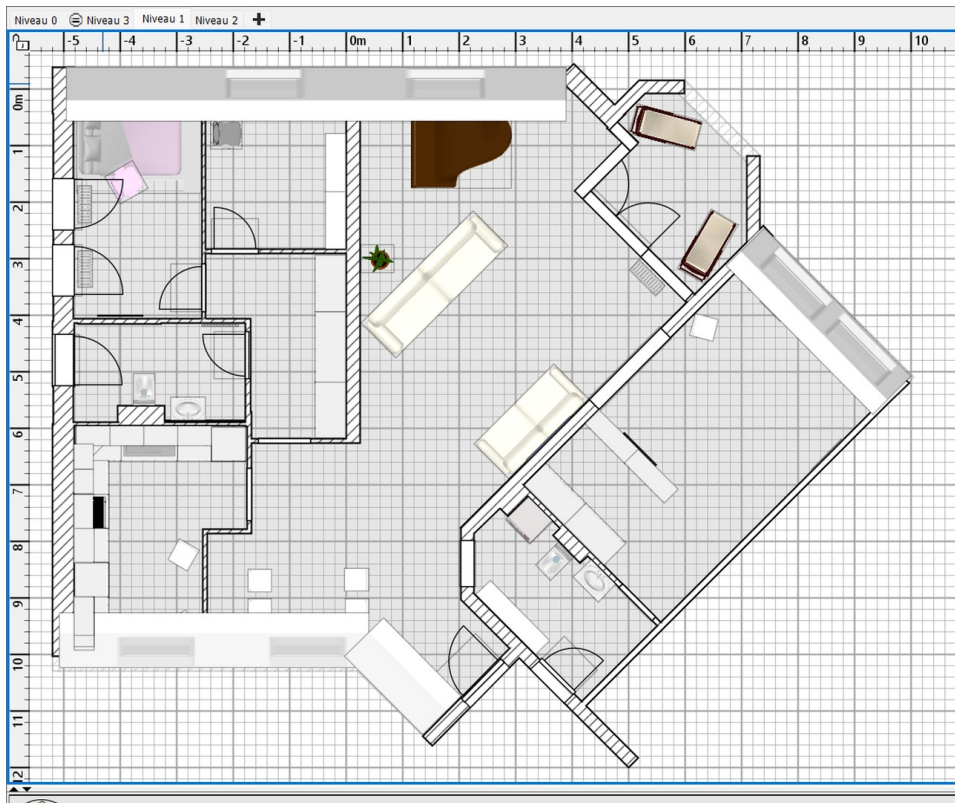


Grundrisssskizze Bau roh

Exposé - Grundrisse

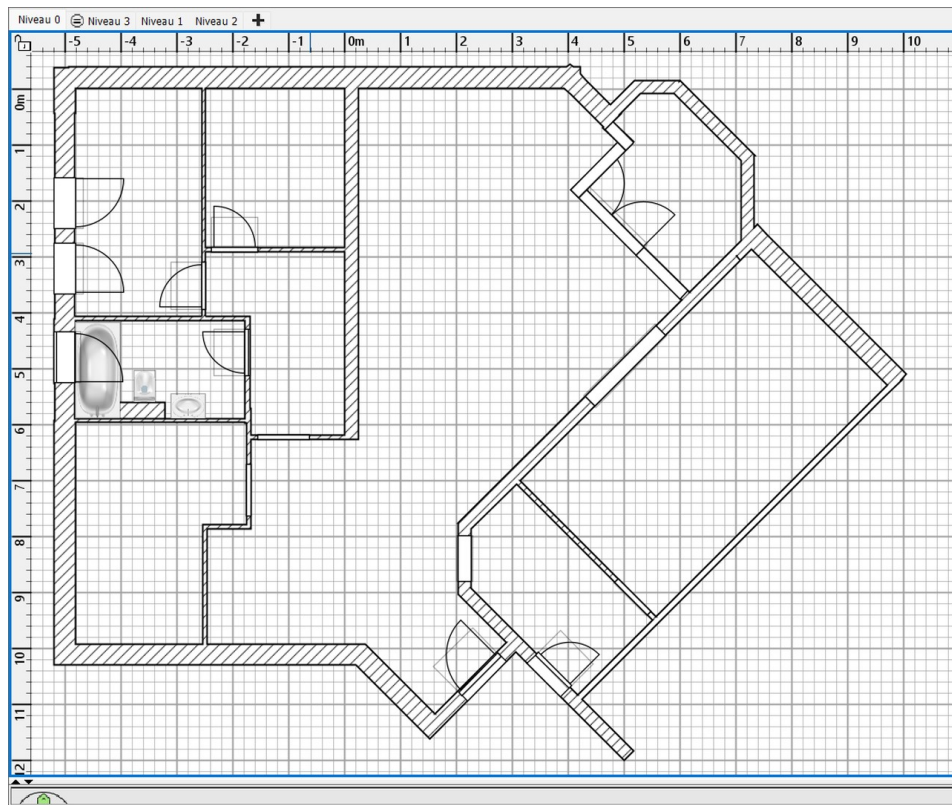


Vorschlag Einrichtung & NF-m2



Grundrisskizze Dachströgen

Exposé - Grundrisse



Grundrisskizze roh