

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Sonnenterrasse im Arnimkiez



Objekt-Nr. OM-475892

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **555.000 €**

Ansprechpartner:  
Karsten Engel

10439 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Baujahr       | 1905                 |
| Etagen        | 5                    |
| Zimmer        | 3,00                 |
| Wohnfläche    | 87,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger | Gas                  |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Hausgeld mtl. | 295 €             |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Zustand       | gepflegt          |
| Etage         | 5. OG             |
| Heizung       | Etagenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wo der Prenzlauer Berg plötzlich ganz ruhig wird.

Es gibt Wohnungen, bei denen stimmen die Zahlen.

Und es gibt Wohnungen, bei denen man sofort das Gefühl hat, zu Hause zu sein.

Herzlich willkommen.

Mitten im beliebten Arnimkiez verbindet diese Wohnung das Beste aus zwei Welten: lebendiges Kiezleben und die Ruhe eines Zuhauses über den begrünten Innenhöfen.

---

### Objektbeschreibung

Mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss. Herzstück ist der großzügige Wohnbereich, ergänzt durch zwei weitere gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sowie einen praktischen Abstellraum.

Eine großzügige Terrasse und ein zusätzlicher Balkon erweitern den Wohnraum und schaffen Freiraum für entspannte Stunden im Alltag.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Von hier aus öffnet sich der Blick über die grünen Innenhöfe.

Spätestens wenn Sie mit Freunden auf der Terrasse stehen, werden Sie diesen Satz hören:

„Wow, damit hätte ich jetzt nicht gerechnet.“

Die beiden weiteren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sowie der praktische Abstellraum innerhalb der Wohnung runden das stimmige Raumkonzept ab.

## Ausstattung

- ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse
- separate Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- große Sonnenterrasse
- zusätzlicher Balkon
- freier Blick über die grünen Innenhöfe
- lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung
- gepflegtes Altbauhaus
- repräsentatives Treppenhaus
- begrünter Innenhof

- eigener Kellerraum
- beliebte Wohnlage im Arnimkiez
- kurze Wege zu Cafés, Wochenmarkt, Mauerpark und Max-Schmeling-Halle
- sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse

## Lage

Der Arnimkiez gehört zu den beliebtesten Vierteln des Prenzlauer Bergs. Hier spielt sich das Leben auf kurzen Wegen ab.

Frische Brötchen am Morgen? Kein Problem – die traditionsreiche Bäckerei Siebert am Arnimplatz, die älteste Bäckerei Berlins, ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Spontan Lust auf ein Konzert, ein ALBA-Spiel oder die Füchse Berlin? Die Max-Schmeling-Halle erreichen Sie bequem zu Fuß – ganz ohne Parkplatzsuche.

Eine Joggingrunde durch den Mauerpark oder lieber das bunte Treiben an einem sonnigen Sonntag genießen? Beides liegt praktisch vor der Haustür.

Ob Wochenmarkt, ein Frühstück im Lieblingscafé oder ein entspannter Abend mit Freunden – vieles, was den Alltag besonders macht, beginnt direkt vor der eigenen Haustür.

Im Arnimkiez wird nicht nur gewohnt. Hier wird gelebt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 165,50 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F                |

## Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Große Sonnenterrasse

# Exposé - Galerie



Blick über grüne Innenhöfe



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gepflegtes Altbauhaus

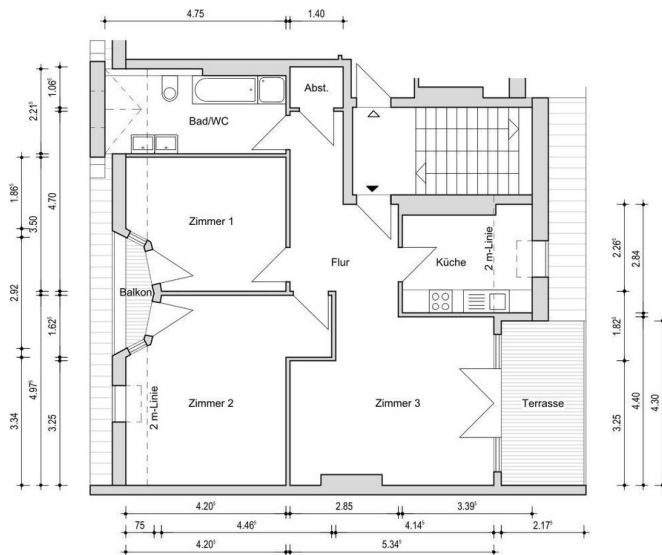


grüner Innenhof

# Exposé - Galerie

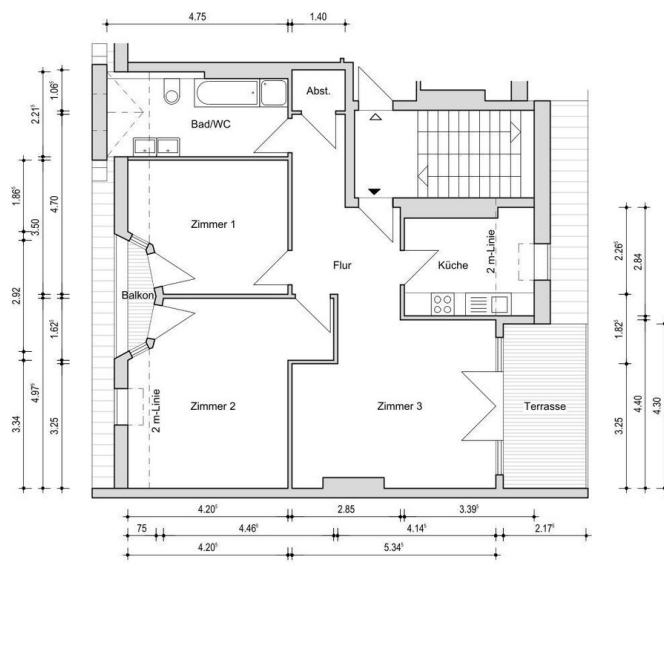


Arnimplatz



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

