

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Bezugsfrei & provisionsfrei: Dachterrassenwohnung, 72 m² – Berlin-Neukölln



Objekt-Nr. OM-476931

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

12053 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	72,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	83,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	298 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Über den Dächern Berlins — ruhig, besonders, und mitten im Leben.

Diese Dachgeschosswohnung verbindet urbanen Kiez-Charakter mit echtem Rückzugsort-Gefühl. 2024 komplett neu gestaltet: Eichen-Schiffsparkett, Naturstein-Boden in der offenen Küche und ein neues Badezimmer mit Naturstein-Waschbecken auf Teakholz-Konsole.

Die freiliegenden Holzbalken unter dem Dach (Gründerzeit 1906) verleihen dem Raum Charakter, den man in einem Neubau nie bekommt. Das Herzstück ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Dachfenstern — von hier geht es direkt auf die private Dachterrasse mit Blick über die Berliner Dächer.

Bezugsfrei und provisionsfrei. Wohnfläche ca. 72 m², dazu ein Kellerabteil von ca. 5 m².

Zu berücksichtigen: Die Wohnung liegt im Dachgeschoss ohne Aufzug — für Interessenten mit eingeschränkter Mobilität ist das ein relevanter Punkt.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung auf den Punkt gebracht: durchgängiges Eichen-Schiffsparkett, Naturstein in Küche und Bad. Das Haus ist ans Fernwärmenetz angeschlossen – wartungsarm und stabil in der Versorgung. Mit Energieeffizienzklasse B liegt der Endenergieverbrauch bei nur 74 kWh/(m²·a), deutlich unter dem Altbau-Durchschnitt.

Die Fenstererneuerung ist von der Eigentümergemeinschaft bereits beschlossen und wird vollständig aus der Instandhaltungsrücklage (ca. 187.000 €) finanziert – keine Sonderumlage für den Käufer.

Private Dachterrasse ca. 8 m², Westausrichtung, mit Blick über die Dächer Neuköllns.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Lage

Die Altenbraker Straße in Berlin-Neukölln ist eine ruhige Seitenstraße, die man in dieser Lage kaum erwartet — und trotzdem ist alles nah: beliebte Restaurants und Bars, Bioläden, Cafés und Flohmärkte, eine lebendige Nachbarschaft direkt vor der Tür.

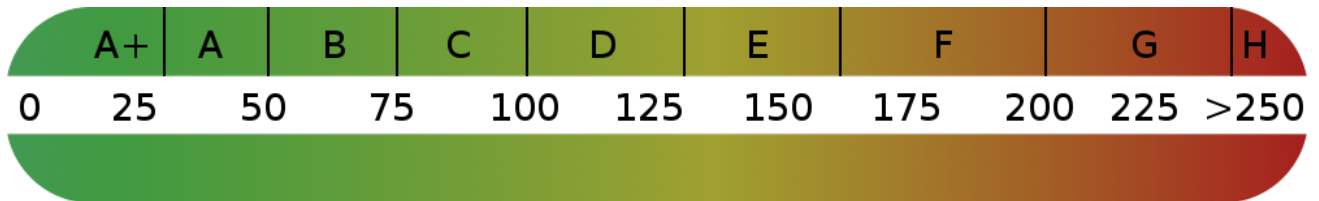
4 Minuten mit dem Rad zum Tempelhofer Feld. U-Bahn direkt zum Alexanderplatz, S-Bahn direkt zum Flughafen BER.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gebäude

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

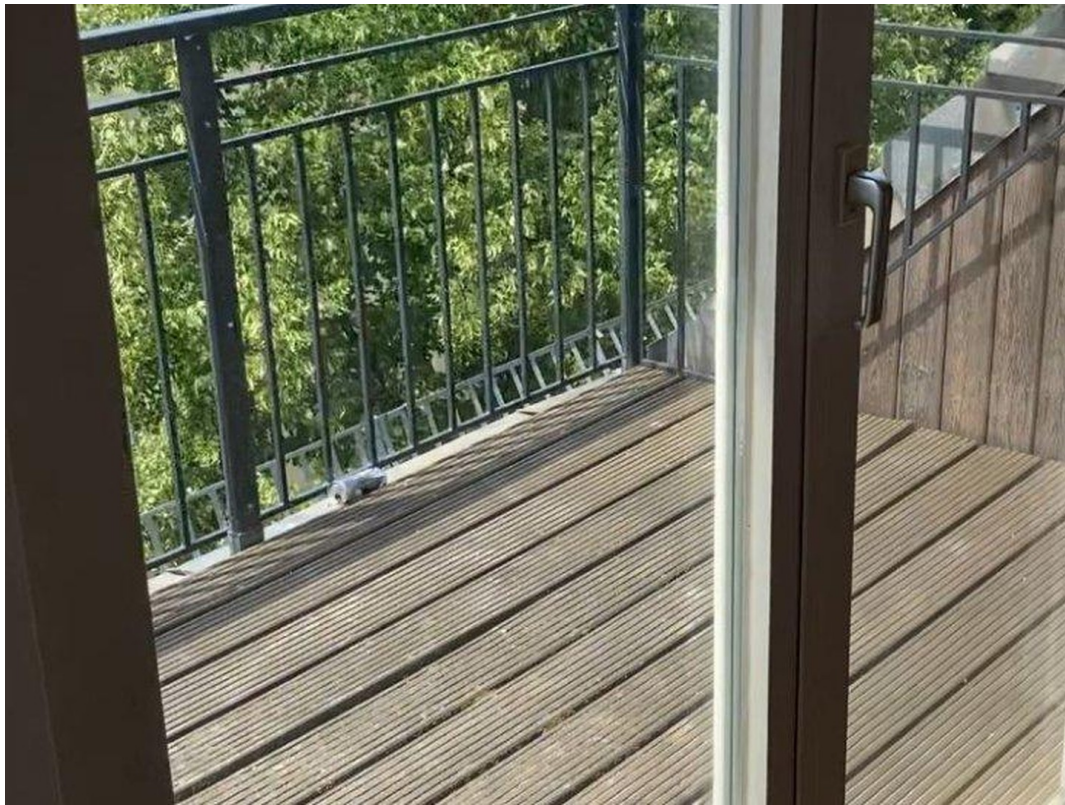


Bad - Dusche



Bad - Waschbecken

Exposé - Galerie



Terrasse - Detail



Schiffsparkett - Naturstein

Exposé - Galerie



Umgebung - Tempelhofer Feld



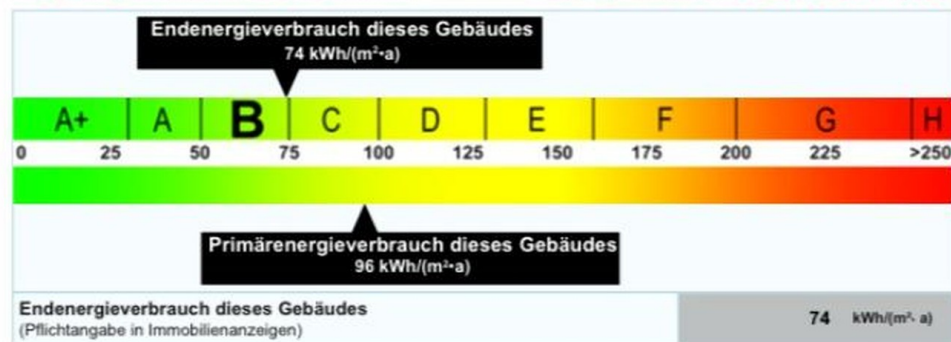
Umgebung - Körnerpark

Exposé - Galerie

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: BE-2019-002771072



Energieverbrauch

Objekt auf einen Blick

ALTENBRAKER STRASSE - BERLIN-NEUKÖLLN

WOHNFLÄCHE

ca. 72 m²

inkl. anteiliger Dachterrasse (25 %, WofIV) - zzgl. Kellerstiel ca. 5 m²

PROVISION

provisionsfrei

Direktverkauf ohne Makler

ENERGIEEFFIZIENZ

Klasse B 74 kWh/(m²·a)

Fernwärme - deutlich unter Altbau Durchschnitt

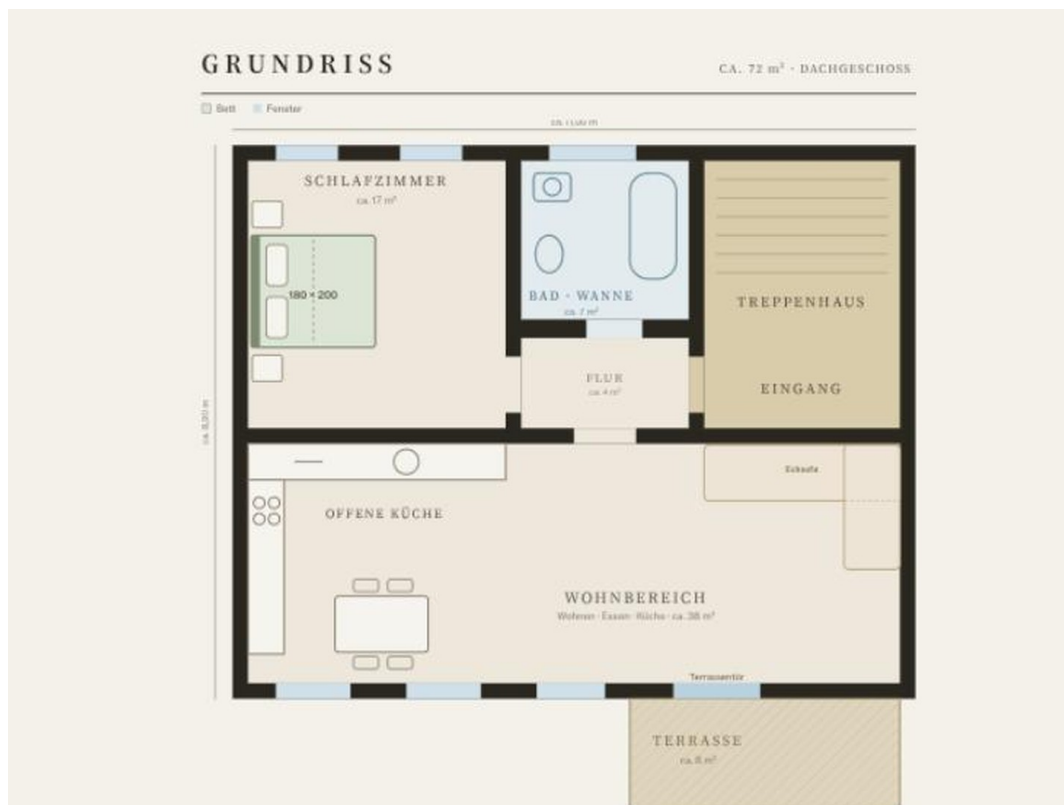
INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

ca. 187.000 €

Fenstererneuerung bereits beschlossen & finanziert - keine Sonderumlage

Objektbeschreibung

Exposé - Grundrisse



Grundriss