

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Sonnige DG-Maisonette mit 3 Terrassen, Bestlage Kollwitzkiez, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-293952

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **845.000 €**

Mobil: 0151 12465968

10405 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	574 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette mit Ost-West-Ausrichtung bietet im 6. OG einen offenen Wohn- und Essbereich mit EBK, an den eine Terrasse nach Osten zum ruhigen Innenhof angrenzt (ideal zum Grillen, Lesen, Sonnenbaden oder Spielen, auch ein Sandkasten findet hier Platz). An den Essbereich angrenzend liegt ein kleiner Balkon nach Westen mit Blick auf den Wasserturm und Fernsehturm. Hier kann man bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang genießen, einen kleinen Kräutergarten anlegen, und den freien Blick über die schöne Umgebung gleiten lassen. Der Eingangsbereich ist durch eine Glastür abgetrennt. Dort befindet sich auch ein Gäste-WC.

Durch eine luftige Wendeltreppe gelangt man ins 5. OG, wo sich ein großes, helles Erkerzimmer, ein weiteres Zimmer mit Terrasse und Morgensonne sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche befindet.

Die Wohnung ist äußerst zentral in einem der beliebtesten Kieze Berlins gelegen, bietet aber dennoch viel Privatsphäre; es gibt kein direktes Vis-à-vis.

Die Wohnung ist bezugsfrei und frisch renoviert (Malerarbeiten, Fenster erneuert, Parkett abgeschliffen und geölt).

Der Kaufpreis beträgt 845.000,00 € VB. Da der Kauf privat erfolgt, wird keine Maklerprovision fällig.

Junge Familie, Paar oder auch Single mit etwas Platzbedarf für ein Home Office o.ä. - die Wohnung eignet sich für viele Nutzungsformen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Besichtigungen nach Absprache auch kurzfristig möglich.

Ausstattung

- 3 Terrassen: zwei im 6. OG, eine im 5. OG
- frisch abgezogenes und geöltes Vollholzparkett (Eiche)
- moderne Einbauküche mit hochwertigen, energiesparenden Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Aufzug
- neue Thermofenster (2016 und 2023, z.T. 3-fach Verglasung)
- Sicherheitsschlösser mit 3-Punkt-Verriegelung an beiden Eingangstüren (5. und 6. OG)
- 2 geräumige Kellerabteile
- gepflegter Innenhof
- Fahrradstellplätze im Hof
- Fahrradkeller im EG
- TG-Stellplatz ggf. anmietbar

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt im Prenzlauer Berg im beliebten Kollwitzkiez, zwischen dem Helmholtzkiez und dem Winskiez, drei der gefragtesten Wohngegenden Berlins mit ihren Spielplätzen, Parks, Boutiquen und Restaurants.

Die Rykestraße ist geprägt von breiten Bürgersteigen und hohen Linden und lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Mehrere Spielplätze und Grünflächen gibt es in der direkten Umgebung.

Die Hauptverkehrsadern Danziger Straße, Schönhauser Allee und Prenzlauer Allee, die den Kiez begrenzen, ermöglichen ein schnelles Erreichen von Berlin Mitte, Friedrichshain oder Hauptbahnhof mittels Fahrrad, öffentlichen Verkehrsmitteln oder Auto:

- 2 Min. Fußweg zur Tram M2 zum Alexanderplatz (10 min)
- 2 Min. Fußweg zur Tram M10 zum Hauptbahnhof /Regierungsviertel (20 min)
- 10 Min. Fußweg zur S-Bahn (Ringbahn, S8 zum BER...)
- 10 Min. Fußweg zur U2
- 15 Min. - 20 Min. Autofahrt zur A114 und A10 (Nördlicher Berliner Ring)
- Carsharing und Ladesäule für E-Autos vor der Tür (weitere in unmittelbarer Nähe).

In direkter Umgebung befinden sich Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche unterschiedliche Restaurants, Eisdielen, Friseure, Ärzte, Zahnärzte... kurzum alles was das Herz begehrt oder zum täglichen Leben gebraucht wird (3 Supermärkte in direkter Umgebung, Bäckereien, Cafés...).

In der Kollwitzstraße findet jeden Samstag ein Wochenmarkt statt, der weit über die Grenzen des Kiezes bekannt ist. Donnerstags gibt es dort einen etwas kleineren Biomarkt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Terrasse 6. OG

Exposé - Galerie



Balkon 6. OG



Diele und Wendeltreppe 5. OG

Exposé - Galerie



Erkerzimmer 5. OG



Schlafzimmer 5. OG

Exposé - Galerie



Terrasse 5. OG



Bad 5. OG

Exposé - Galerie



Gäste-WC 6. OG



Ausblick Straßenseite

Exposé - Galerie



Innenhof



Balkon mit Aussicht



Ansicht Terrassen zum Innenhof

Exposé - Galerie



Aufzug und Treppenhaus



Kellerabteil 1

Exposé - Galerie

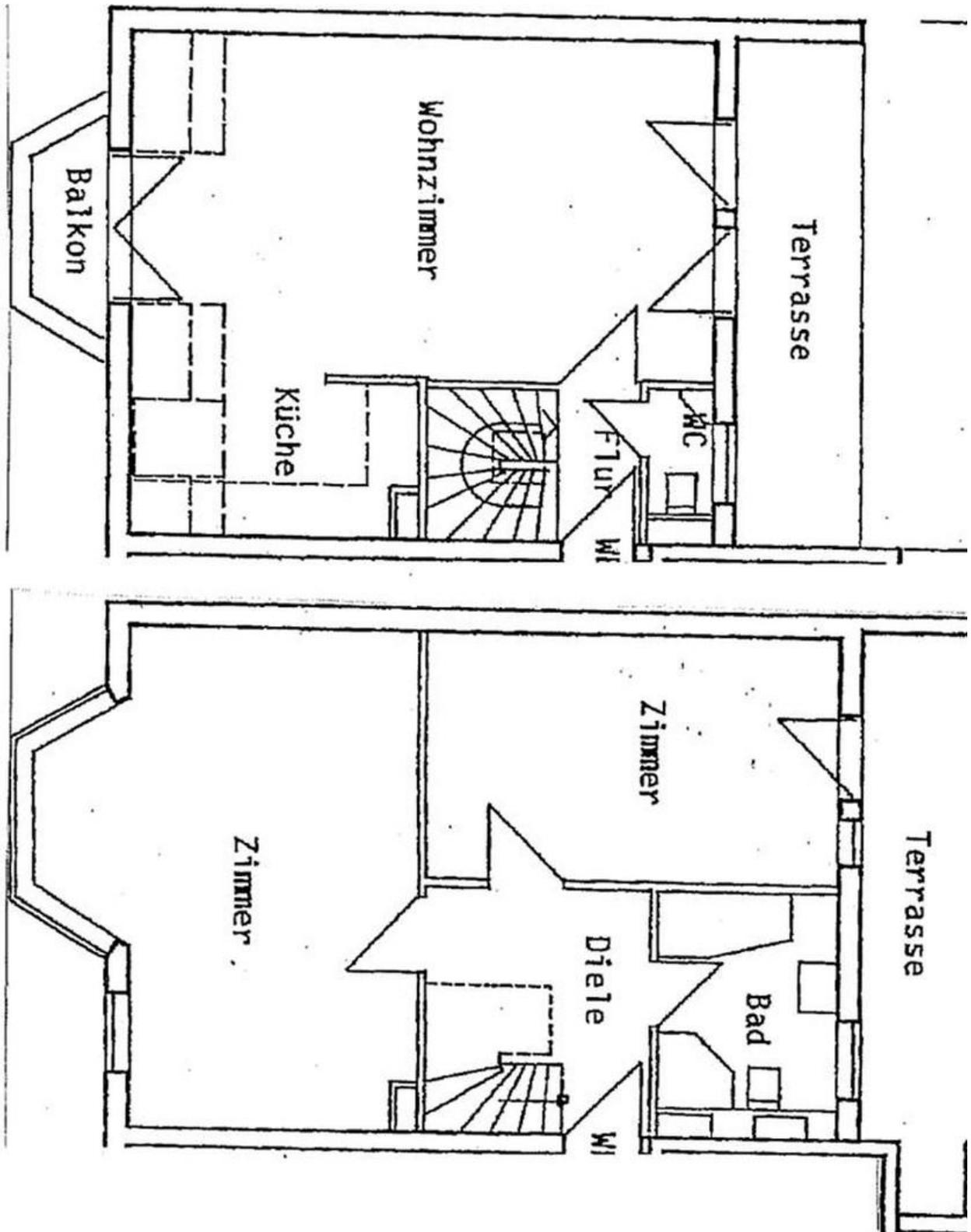


Kellerabteil 2



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss 6. und 5. OG