

Helles Dachgeschoss mit Terrasse und viel zusätzlichem Raum im Spitzboden (ca. 24 m²)



13581 Berlin
Deutschland

Daten im Überblick

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Immobilientyp | Kauf – Wohnung |
| Baujahr | 1936 |
| Objektzustand | saniert |
| Qualität der Ausstattung | Gehoben |
| Letzte Modernisierung | 2022 |
| Verfügbar ab | Dezember 2022 |
| Preis | 389.000 € |
| Hausgeld/Monat | 162 € |
| Etage | 3. OG |
| Etagenzahl | 3 |
| Zimmer | 3 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche ca. | 85 m ² |
| Grundstücksfläche ca. | 2.421 m ² |
| Balkon/Terrasse Fläche ca. | 7 m ² |
| Keller | Ja |
| Einbauküche | Ja |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balkon / Terrasse | Ja |
| Abstellraum | Ja |
| Energieausweis | liegt vor |
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Energieausweis: Ausstellungsdatum | 2.7.2018 |
| Erstellungsdatum | EnEV 2014 |
| Energieausweis: gültig bis | 2.7.2028 |
| Heizungsart | Nachtspeicheröfen |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieeffizienzklasse | C |
| Baujahr Anlagentechnik | 1984 |
| Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln | 4 Min. |
| Fahrzeit nächste Autobahn | 12 Min. |
| Fahrzeit nächster Hauptbahnhof | 4 Min. |
| Fahrzeit nächster Flughafen | 30 Min. |

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1936, in dem sich die angebotene Dachgeschoss-Wohnung mit drei Zimmern und zusätzlichem Raum im Spitzboden befindet, liegt auf einem 2.421 m² großem Grundstück.

Das Haus teilt sich in 10 Wohnungen auf 4 Etagen auf (EG bis 3. OG), die von Eigentümern und Mietern bewohnt werden. Die zum Verkauf stehende Dachgeschoss-Wohnung befindet sich im 3. OG (Wohnbereich mit 85 m² auf einer Grundfläche von ca. 100 m²) und 4. OG (teilweise bereits ausgebauter Spitzboden mit zusätzlich ca. 24 m²)

Zu dem Mehrfamilienhaus gehört im Hofbereich ein Spielplatz mit Sitzgelegenheiten.

Ausstattung

Die sehr günstig geschnittene Wohnung hat eine Ausrichtung nach Nord-West und Süd-Ost. Die Wohnung erreicht man über das helle und gepflegte Treppenhaus.

Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich. Die Küche bietet mit den hochwertigen Einbauten viel Platz zum Kochen und reichlich Stauraum. Das helle Wohnzimmer mit Essbereich (37 m²), an den sich die sonnige Dachterrasse anschließt, ist nach Südosten und Nordwesten ausgerichtet. Das Tageslichtbelichtete Bad wurde im Jahr 2018 aufwendig saniert und komplett umgestaltet. Nach Osten und Norden sind das Schlafzimmer (14 m²) und das Kinderzimmer (11 m²) ausgerichtet. Am Ende des Flurs befindet sich eine Hauswirtschafts-, WC-Raum mit Platz für Waschmaschine und Trockner, sowie einem Urinal und kleinem Waschbecken. Über die im Wohnzimmer gelegene Raumspar-Treppe gelangt man in den bereits teilweise ausgebauten Spitzboden (ca. 24 m²) mit einer Stehhöhe von 2 Metern. Das Dach wurde gedämmt und mit Gipskarton-Platten verkleidet. Der Boden erhielt Verlegeplatten, kann aber nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Die Eigentümer haben in den vergangenen Jahren den Spitzboden als Eltern-Schlafzimmer genutzt.

Ausstattungsmerkmale:

- Dachterrasse mit Wasser- und Stromanschluss

- neue Dachflächenfenster in der Wohnung und Spitzboden (2022)
- sehr hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum (sogar in Sockelpodest)

- saniertes Bad (2018) mit:
 - * Audioanlage
 - * Saphira-Einbauspiegelschrank
 - * Deckenbrause Grohe F-Serie
 - * wasserfeste Infrarottaster
 - * Nachtlicht mit Bewegungsmelder

- Echtholz-Zimmertüren
- RJ45-Netzwerksteckdosen in allen Zimmern
- Kommunikationszentrale im Spitzboden
- HWR mit WaMa-Anschluss und Urinal mit Waschbecken
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz im Nachbarhaus anmietbar

Lage

Die 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit ihrer sonnigen Terrasse (7 m²) liegt im, von der Straße abgewandten, seitlichen Teil des Gebäudekomplexes, ausgerichtet zum Burgwallgraben. Fußläufig ist die Havel mit seinen Spazier- und Fahrradwegen erreichbar. Die Wilhelmstadt im Bezirk Spandau ist in diesem Bereich ein gewachsenes Wohngebiet.

In der unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie auch ein Rewe-Markt, Rossmann, Cafés, Restaurants, und alles was man für den täglichen Bedarf benötigt (Kita, Schulen, Ärzte, Physio, ...).

Trotz der ruhigen Lage sind es zum Fuß nur 4 Minuten zur nächsten Bushaltestelle und 14 Minuten zum S-, U- und Fernbahnhof Spandau. Mit dem Auto erreicht man in 12 Minuten die A 100 .

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.



Blick von der Terrasse



Wohnzimmer -Essbereich mit Terrassentür



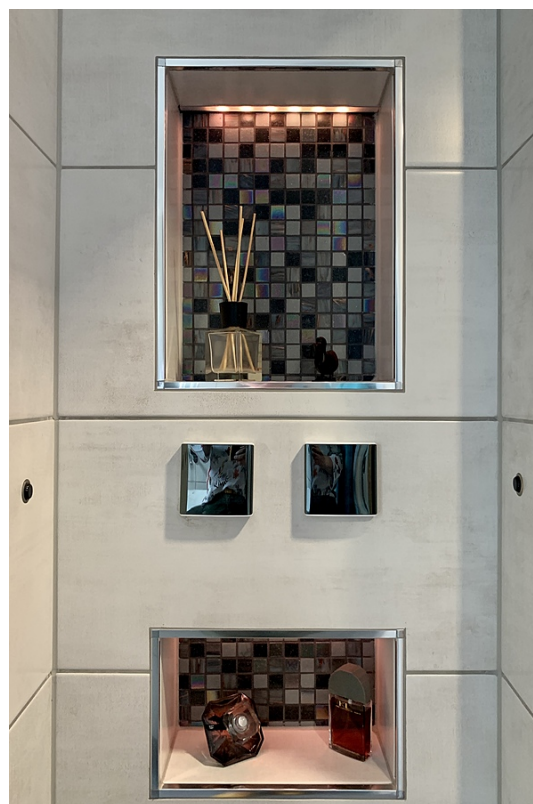
Wohnzimmer



Einbauküche



Bad



Bad - Details



Bad - Dusche



Dachterrasse



Wohnzimmer



Treppe zum Dachboden



Flur



Blick vom teilw. ausgebauten Dachboden



Treppenhaus



Spielplatz im Hof



Straßenansicht



Dachboden - teilw. ausgebaut

Ihre Ansprechpartnerin



Bernadette Wolf

Eurohome Beteiligungs GmbH

Borkumstraße 2

13189 Berlin

T 030 40 50 89 50

Email: bernadette.wolf@ehb-gmbh.eu