Berlin – Schöneberg

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Terrasse über den Dächern der Stadt

Objektnummer: 26176038



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142.16 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26176038
Wohnfläche	ca. 142.16 m²
Etage	5
Zimmer	4
Badezimmer	1

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	44.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.08.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten der Dachgeschosswohnung entfaltet sich eine Atmosphäre, die gleichermaßen großzügig und vertraut wirkt. Licht strömt durch die zahlreichen Fensterflächen, fällt auf die warmen Holzböden und hebt die markanten Holzbalken hervor, die dem offenen Wohnbereich seinen unverwechselbaren Charakter verleihen. Die großzügig zu öffnenden Fenster mit integriertem Sonnenschutz, zusätzliche Dachflächenfenster, zwei Badezimmerfenster sowie die Terrassenschiebetüren ermöglichen eine hervorragende natürliche Belüftung. Hier verbindet sich das Gefühl von Weite mit der Geborgenheit klarer Linien und hochwertiger Materialien.

Der zentrale Wohn- und Essbereich öffnet sich zur modernen, rund 18 m² großen Einbauküche mit Kochinsel, ausgestattet unter anderem mit einem Miele-Geschirrspüler und einer Miele-Waschmaschine. Besonders in den Sommermonaten entsteht durch die großzügigen, beidseitigen Schiebetüren eine wunderbare Verbindung zur über 12 m² großen Terrasse. Innen- und Außenbereich verschmelzen zu einem einladenden Lebensraum mit einem außergewöhnlichen Ausblick: über prachtvolle Altbauten mit ihren Dachterrassen, ehrwürdige Baumkronen und den Viktoria-Luise-Platz bis hin zur modernen Stadtsilhouette in der Ferne. Ein besonderer Ort, um den Tag bei einem Frühstück im Freien zu beginnen oder die Abendstunden entspannt ausklingen zu lassen. Auch die Lage überzeugt: Das KaDeWe ist in nur etwa acht Gehminuten erreichbar.

Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Rückzugsmöglichkeiten mit angenehmen Raumgrößen. Das größte Zimmer wird derzeit als Schlafzimmer genutzt, während sich die beiden weiteren Räume flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Im Flur sorgen raumhohe Einbauschränke mit teilweise abschließbaren Oberfächern für großzügigen und zugleich unauffälligen Stauraum. Dimmbare Deckenspots und eine ebenfalls dimmbare, indirekte Bodenbeleuchtung schaffen eine stimmungsvolle Atmosphäre und unterstreichen die durchdachte Gestaltung der Wohnung.

Das großzügige Badezimmer erinnert an einen privaten Spa-Bereich. Eine ebenerdige Dusche und eine einladende Badewanne bieten Raum für Entspannung und Erholung. Besonders raffiniert ist die Aufteilung: Eine elegante Schiebetür aus mattiertem Glas ermöglicht es, den vorderen Waschtischbereich vom hinteren Teil des Badezimmers abzutrennen. Unter dem großzügigen Waschbecken befinden sich zwei flexibel verschiebbare Rollcontainer, die bei Bedarf zusätzlichen Platz schaffen. Eine harmonische Materialauswahl und stilvolle Beleuchtung runden das hochwertige Gesamtbild ab.

Ein Aufzug führt bequem bis ins oberste Geschoss. Von dort sind es nur noch wenige

Stufen bis zum eigenen Zuhause. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese besondere Dachgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Funktionalität und individuellen Charme mit einer attraktiven Lage mitten in der Stadt. Ein Rückzugsort über den Dächern Berlins, der Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe bietet und jeden Tag aufs Neue begeistert.

Sie wünschen weitere Informationen? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Ausstattung und Details

Besonders erwähnenswert sind die liebevoll ausgewählten Ausstattungsdetails:
- Einbauküche mit viel Platz für Kochen mit Gästen und Familie
- Ausgang zur Terrasse mit traumhafter Aussicht
- Große Holzfenster von Velux mit integriertem elektrisch betriebenen Sonnenschutz
- Elektrisch betriebene Dachflächenfenster von Velux (Holz) mit Regensensoren.
- Regale und Einbauten im Flurbereich
- Großes Schlafzimmer
- Gegensprechanlage
- Lift direkt bis ins 4,5. OG
- Gespachtelte Wände
- Deckenspots
- Masterbad mit Badewanne und großer ebenerdiger Dusche
- Großer Waschtisch
- Kellerabteil

Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Alles zum Standort

Urbanes Lebensgefühl trifft auf charmante Kiezatmosphäre – mitten im Herzen von Berlin.
Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen Berlins, eingebettet in ein gewachsenes, lebendiges Viertel, das mit seinem besonderen Charme, seiner architektonischen Vielfalt und einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität begeistert. Hier verbindet sich das pulsierende Großstadtleben auf wunderbare Weise mit der entspannten Atmosphäre eines traditionsreichen Berliner Kiezes.
Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der prachtvolle Viktoria-Luise-Platz, der mit seinen liebevoll angelegten Grünflächen, dem historischen Brunnen und den eleganten Altbaufassaden zu den schönsten Plätzen Schönebergs zählt. Er ist ein beliebter Treffpunkt für die Nachbarschaft und lädt dazu ein, den Alltag für einen Moment hinter sich zu lassen.
Auch der lebendige Winterfeldtplatz mit seinem weit über die Grenzen des Bezirks hinaus bekannten Wochenmarkt ist bequem erreichbar. Besonders mittwochs und samstags verwandelt sich der Platz in einen bunten Treffpunkt voller kulinarischer Köstlichkeiten, frischer Blumen, regionaler Spezialitäten und internationaler Delikatessen. Gemeinsam mit der charmanten Akazienstraße und der beliebten Maaßenstraße prägt er das unverwechselbare Lebensgefühl dieses Viertels.
Kleine inhabergeführte Boutiquen, traditionelle Fachgeschäfte, ausgewählte Feinkostläden sowie eine abwechslungsreiche Gastronomieszene verleihen der Umgebung ihren ganz eigenen Charakter. Ob der erste Kaffee am Morgen, ein ausgedehntes Frühstück am Wochenende oder ein gemütliches Abendessen in einem der zahlreichen Restaurants – hier spielt sich das Leben direkt vor der Haustür ab.
Auch die nahegelegene City West mit dem traditionsreichen KaDeWe und den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten rund um die Tauentzienstraße ist bequem erreichbar.
Im Alltag überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Infrastruktur. Supermärkte, Bio-Märkte, Apotheken und zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Kindertagesstätten, Schulen sowie Spiel- und Grünflächen machen das Viertel darüber hinaus zu einem attraktiven Wohnumfeld für Familien.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel: Der U-Bahnhof Viktoria-Luise-Platz mit der Linie U4 liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet über den Nollendorfplatz Anschluss an weitere U-Bahn-Linien. So lassen sich die City West, der Kurfürstendamm und viele weitere Berliner Stadtteile bequem erreichen.
Die Lage vereint damit all das, was das Wohnen in Berlin so besonders macht: die Vielfalt und Lebendigkeit der Hauptstadt, kurze Wege im Alltag und das unverwechselbare Gefühl, in einem echten Kiez zu Hause zu sein.

Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26176038 - 10777 Berlin – Schöneberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com