

# Tradition trifft Moderne! Traumhafte Dachgeschoss-Maisonette im Komponistenviertel mit Altbau-Charme

13088 Berlin, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: 1298335



Wohnfläche ca.: **162,49 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **970.000 EUR**



## Tradition trifft Moderne! Traumhafte Dachgeschoss-Maisonette im Komponistenviertel mit Altbau-Charme

Objekt ID	1298335
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	13088 Berlin Berlin
Etage	3
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	162,49 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1910
Letzte Modernisierung	2014
Zustand	vollsanziert
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Denkmalschutz, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38% 2,38% vom Kaufpreis inkl. 19 % gesetzlicher MwSt., zahlbar vom Käufer. Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Es wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Hausgeld	582 EUR
Kaufpreis	970.000 EUR



## Objektbeschreibung

Es präsentiert sich Ihnen eine traumhafte Dachgeschoss-Maisonette in einem repräsentativen, denkmalgeschützten Altbau, welche nach akribischer Grundsanierung in den Jahren 2012-2014 in neuem Glanz erstrahlt. Das Apartment ist leerstehend und sofort bezugsfrei, Sie müssten nur noch einziehen!

Ruhig gelegen und dennoch gut angebunden ist das geschichtsträchtige Gebäude der einstigen Architekten Hoeniger und Sedelmeier seit über einem Jahrhundert eine Institution in der Nachbarschaft. Die Wohnung ist bereits vom dritten Obergeschoss aus zugänglich und somit über das Treppenhaus leicht zu erschließen. Großzügige Grundrisse und hohe Decken erschaffen einen Loftcharakter, der Tradition und Moderne stilsicher zu kombinieren weiß. Die großflächigen Fensterfronten sorgen für ein durchflutetes Ambiente - im Dachgeschoss besteht zudem die Möglichkeit, laut Aussage vom Denkmalamt, hofseitig Dachfenster nachgenehmigen zu lassen. Hierzu gibt es eine entsprechende Aktennotiz.

Im offenen Wohnbereich sind Anschlüsse für die Küchenzeile gesetzt. Gerne stellen wir Ihnen hierzu einen erfahrenen Küchenbauer zur Verfügung, der sich Ihren Wünschen annehmen wird. Der Balkon erweitert die Räumlichkeiten zusätzlich und bietet einen fantastischen Blick über die benachbarten Liegenschaften. Ein Gäste-WC ist hier ebenfalls vorhanden. Eine innenliegende Treppe führt Sie ins ausgebaute Dachgeschoss, wo nach an angepasster Raumaufteilung zwei geräumige Kinderzimmer entstanden. Zudem gibt es ein Tageslicht-Bad mit modernen Sanitärelementen - Sie müssten sich nur zwischen der bodentiefen Dusche oder der großzügigen Badewanne entscheiden. Über eine leichte Erhöhung öffnet sich hinter einer Glaswand Ihr Arbeitsbereich - durch ein Schiebetür-Element ist dahinter das private Schlafgemach verborgen. Das Dachgeschoss ist ebenso über einen eigenen Eingang autark vom Treppenhaus aus zugänglich.

Die Fußbodenheizung unter dem Eichenparkett und den großflächigen Fliesenformaten beheizt die Wohnung energieeffizient, die doppelt verglasten Fenster und die massive Dämmung optimieren den Energiehaushalt zusätzlich. Zudem wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum auch eine neue Zentralheizung mit Brennwerttherme installiert. Im Hauswirtschaftsraum finden Sie Platz für Waschmaschine und Trockner, sowie Gegenstände des täglichen Bedarfs. Das mit einer Stahltür gesicherte, geräumige Kellerabteil mit Außenfenstern kann zudem als Fitnessraum oder Hobbyzimmer genutzt werden.

Ein Außenstellplatz kann von der Gemeinschaft bei Bedarf angemietet werden, es bestehen jedoch auch weitere gute Parkmöglichkeiten vor dem Gebäude.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- + Loftcharakter durch hohe Decken und großzügige Grundrisse
- + Maisonette-Apartment (Innentreppe zum ausgebauten Dachgeschoss)
- + hochwertiges Eichen-Parkett und großflächige Fliesenformate
- + zwei Tageslicht-Bäder mit modernen Sanitär-Elementen
- + Doppelwaschbecken, bodentiefe Dusche, große Badewanne
- + Fußbodenheizung via Gaszentralheizung
- + Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss



- + Altbau-Charme eines herrschaftlichen Gebäudes
- + lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterfronten
- + zwei geräumige Kinderzimmer
- + Schlafzimmer mit Einbauschränken
- + hochwertige Ausstattung
- + sonniger Balkon
- + großer Kellerraum mit Stahltür

## Sonstiges

1. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Exposés nur an Interessenten versenden, die uns ihre vollständige Adresse und Telefonnummer mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.
2. Wir sind von der vertraulichen Erstberatung bis zur Übergabe jederzeit zuverlässig und kompetent an Ihrer Seite. Erst wenn Sie am Ende zufrieden sind, dann sind wir es auch.
3. Kontaktieren Sie uns unter [info@heeseundacar.de](mailto:info@heeseundacar.de) oder setzen Sie sich auch gerne direkt telefonisch +49 30 93917603 mit uns in Verbindung. Nähere Informationen finden Sie unter [www.heeseundacar.de](http://www.heeseundacar.de)

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.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

---



## Lage

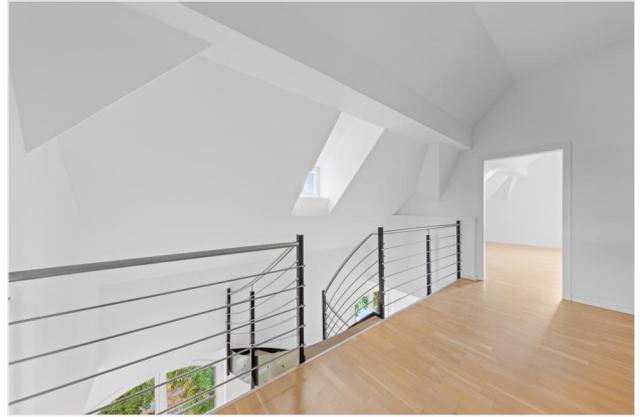
Inmitten vom Komponistenviertel von Weißensee sind Sie wunderbar eingebunden in die eingesessene Gemeinschaft des Bezirks. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig schnell erreichbar und erschließen Ihnen die Hauptstadt auch unkompliziert ohne PKW. In Sichtweite befindet sich ein Supermarkt für Besorgungen des täglichen Bedarfs. Des weiteren wartet der Kiez mit vielfältigen Cafés und Restaurants auf. Das Gebäude selbst ist sehr ruhig gelegen und die Wohnung bietet Ihnen zudem entsprechende Privatsphäre und einen unverbauten Blick gen Westen mit fantastischen Sonnenuntergängen in den Abendstunden.

Familien schätzen die benachbarten Schulen und Kindertagesstätten in der Region. Grünflächen wie im Volkspark Prenzlauer Berg laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein - die nahe gelegenen Seen Orankensee und Weissensee bieten mit Ihren Freibädern zudem im Sommer eine willkommene Abkühlung. Fitnesscenter und Sportforen erreichen Sportbegeisterte schnell mit dem Rad.





1



Galerie



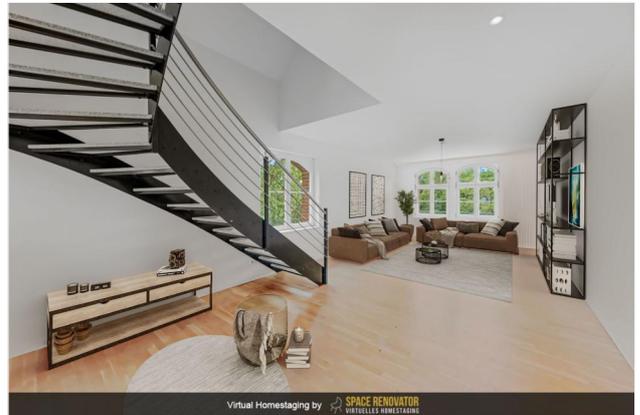
Küche, visualisiert



Kinderzimmer, visualisiert

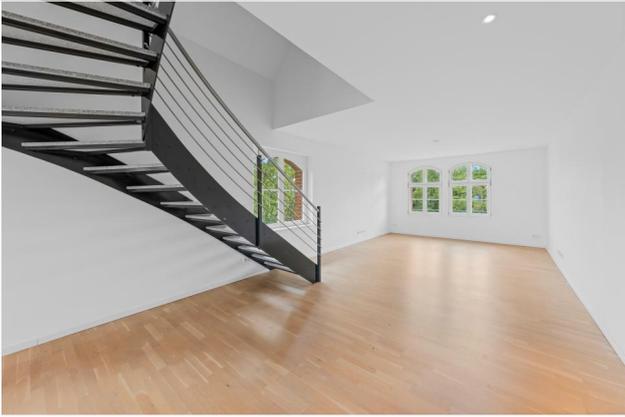


2



Wohnzimmer, visualisiert





3



4



5



6

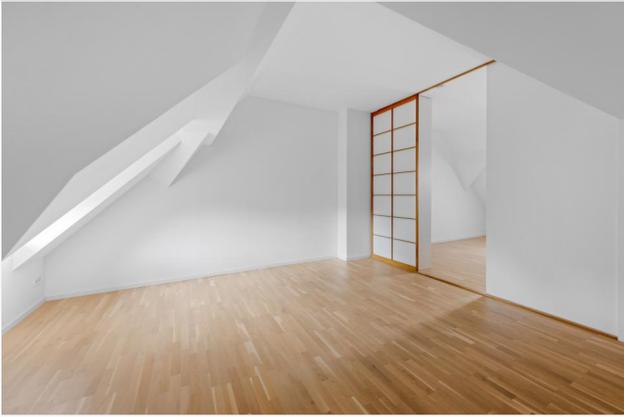


7



8





9



10



Floorplan 01



Floorplan 02



Floorplan Gesamt

**Premium-Objekt**  
 Gerne stellen wir Ihnen bei einem Besichtigungstermin auf Wunsch unseren persönlichen Chauffeur Service zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin unter der

Telefonnummer **+49 309 391 76 03** oder per E-Mail an **info@heeseundacar.de**

**HEESE & ACAR**  
 IMMOBILIEN

Chauffeur-Service





Heese & Acar Immobilien

