

## Dachgeschosswohnung in Berlin

**Dach-Neubau mit Terrasse, Aufzug und Wärmepumpe zum Erstbezug: 3 Schlafzimmer und Galerieebene**



Objekt-Nr. Malplaquet WE 03  
**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **982.800 €**

Telefon: 030 233203980

Malplaquetstraße 43  
13347 Berlin  
Berlin

Baujahr	2023	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	324 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In charmanter Platzlage direkt an der Nazarethkirche befindet sich dieses Eckgebäude mit Seitenflügel, errichtet im Jahr 1903. Das schöne Jugendstilhaus hat eine schlichte, aber ansprechend gestaltete Fassade und überrascht mit schönen, detailreichen Treppenhäusern, sowie einem gepflegten Innenhof. Straßenseitig wurden Balkone erneuert, die hofseitige Fassade verfügt über ein Wärmeverbundsystem. 22 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten sind Bestandteil dieser Eigentümergemeinschaft, die kürzlich um vier großartige Dachgeschosswohnungen erweitert worden ist. Der ungewöhnlich hohe Dachstuhl ermöglichte hier den Ausbau mit Galerieebene, sodass Maisonette-Wohnungen mit spannenden Grundrissen und Dachterrassen entstanden sind.

## Ausstattung

Im Zuge des umfangreichen Dachausbaus entstand diese großzügige Maisonette-Wohnung mit spektakulärem Grundriss, der einen Ausbau als Wohnung mit vier oder fünf Zimmern erlaubt. Insgesamt 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten hier im 5. Obergeschoss ein Schlafzimmer und den Bereich für Kochen, Essen und Wohnen mit Zugang zur Terrasse in östlicher Ausrichtung. Ein großzügiges Wannenbad, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum sind hier ebenfalls vorhanden. Über die Galerieebene im 6. Obergeschoss gelangt man zu zwei weiteren Schlafzimmern und einem Duschbad, sowie zur zweiten Terrasse in westlicher Ausrichtung. Das offene Raumkonzept ermöglicht direkten Blick von oben auf die Wohnebene im 5. OG und verleiht der Wohnung ein besonderes Flair.

Zu den technischen Feinheiten der Wohneinheit gehört eine Fußbodenheizung, die durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung beheizt wird. Die großzügigen Fensterflächen bieten eine 3-fache Isolierverglasung und bei südlicher Ausrichtung eine elektrische Sonnenschutzanlage. Die Wärmedämmung wurde als mineralische Dämmung mit Putz ausgeführt. Eine Anbindung an den Personenaufzug erfolgt über das Treppenhaus.

Diese hochwertige Wohnung wird schlüsselfertig zum Erstbezug verkauft und verfügt neben Eichenparkett über geschmackvolle Badausstattungen, die den Wohnkomfort hier abrunden. Die monatlichen Kosten setzen sich aus 274,00 EUR Wohngeld zuzüglich 50,00 EUR für den Aufzug zusammen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Der zentral gelegene Wedding ist in all den Jahren ein ursprünglicher Teil Berlins geblieben, der sich nie verbogen hat. Bis heute versprüht der Ortsteil den Charme eines gewachsenen und lebendigen Wohnviertels, in dem man sowohl urige Berliner Eckkneipen als auch angesagte Cafés findet. Bei aller Beständigkeit ist hier ein deutlicher Wandel spürbar, der alte Strukturen reizvoll ergänzt, statt sie zu zerstören. Es ist ein aufstrebender, lebendiger Teil der Stadt, der immer mehr Menschen anzieht.

Neben den großen grünen Parkanlagen wie dem Volkspark Rehberge, ist der heutige Wedding vor allem bunt. Mittlerweile hat sich hier eine lebendige Kunstszenen etabliert. Knapp 13.000 Studierende sind an der nur wenige Gehminuten entfernten Beuth Hochschule für Technik Berlin eingeschrieben und verleihen dem Bezirk kulturell und wirtschaftlich eine zusätzliche Dynamik. Auch der Charité Campus Virchow-Klinikum ist direkt erreichbar.

Mit hervorragender Anbindung an die Verkehrsadern Müllerstraße und Seestraße und damit idealer Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind alle umliegenden Stadtbezirke, sowie die City-Ost und die City-West einfach erreichbar. Die Müllerstraße bietet darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten; kleine Cafés im Sprengelkiez und im Brüsseler Kiez runden das quirlige Angebot im Wedding ab und bieten interessante und liebenswerte Vielfalt im Nordwesten des Berliner Stadtzentrums.

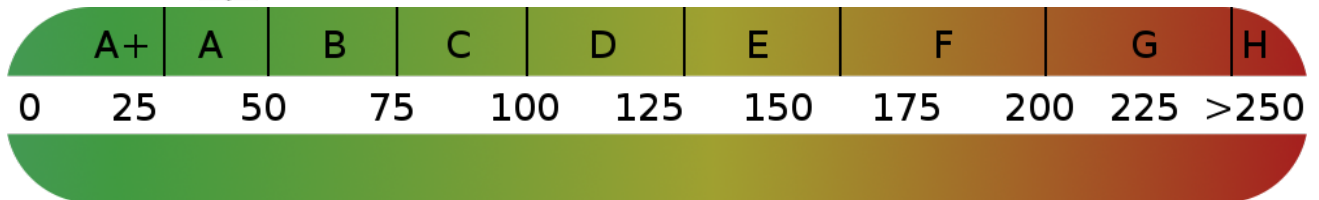
## **Courtage**

3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Hinweis: Die Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig & vom Käufer an Vandenberg Immoconsult GmbH zu zahlen. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.vandenberg-berlin.com/de/agb>.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,20 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Ansicht Gebäude

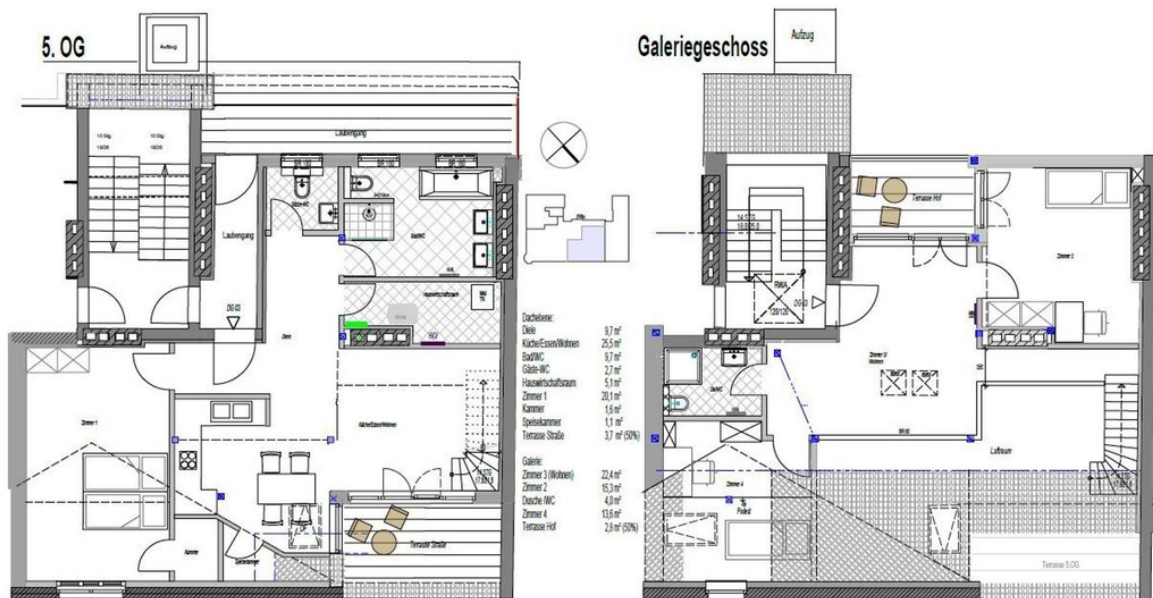
# Exposé - Galerie



Nazarethkirchplatz - Balkonbei

# Exposé - Grundrisse

MAISONNETTE-WOHNUMG \* 4 ZIMMER \* CA. 130 m<sup>2</sup> \* 2 EBENEN \* 2 TERRASSEN \* AUFZUG



Hinweis: Bei der im Grundriss dargestellten Möblierung handelt es sich um Einrichtungsbeispiele.  
Alle Flächenangaben sind circa-Angaben. Terrassen sind zur Hälfte in der Gesamfläche eingerechnet.

Grundriss WE 03