

Dachgeschosswohnung in Berlin

**Großzügige Wohneinheit realisierbar:
Dachgeschossrohling mit
Baugenehmigung in Berlin-Friedenau**



Objekt-Nr. **SRS48 DG-Rohling**
Dachgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Telefon: 030 233203980

Stubenrauchstraße 48
12161 Berlin
Berlin

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	203,21 m ²	Etage	4. OG



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nicht nur als „point de vue“ zur einmündenden Eschenstrasse zieht das Haus Stubenrauchstraße 48 die Aufmerksamkeit auf sich. Es ist die individuell komponierte Fassadenarchitektur, welche sich harmonisch in das Straßenbild einfügt und durch die Asymmetrie der Gestaltungselemente einen eigenen Charakter entwickelt.

Nach einem Entwurf von Albert Teske wurde das Haus im Jahr 1910 durch den Architekten und Bauherrn Otto Völker errichtet. Das Gebäude ist stilistisch der Reformarchitektur, zeitlich der Vormoderne zugeordnet: Traditionelle Bauformen und regionale Materialien finden wieder Einzug im Wohnungsbau und das Fenster wird zum eigenständigen Gestaltungselement. Anders als die Stuckornamente der Gründerzeit bildet sich der Dekor aus unkonventionellen Fensterformaten, Erkern und kunstvollen Sprossengliederungen. Das Dach greift die Formsprache der Fassade auf und bildet mit verschachtelten Walmdächern und einem Dachpavillon einen gelungenen Abschluss.

Die Detailverliebtheit setzt sich im Inneren des Hauses fort. Ein roter Treppenläufer empfängt Bewohner sowie Besucher und bildet einen farblichen Kontrast zum wandvertäfelten Foyer in Blaugrau und Weiß. Sprossenbesetzte Oberlichter und Türлуken wechseln sich mit fein gegliederten Kassettentüren und gedrechselten Treppengeländern ab. Ein Oberlicht im Zentrum der mehrläufigen Treppe lässt viel Licht auf die vier Etagen einfallen.

Das Dachgeschoss ist bisher nicht ausgebaut, die Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses liegt vor. Hier kann eine großzügige Wohnung entstehen.

Ausstattung

Alle Angaben gemäß vorliegender Genehmigungsplanung:

- insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche realisierbar
- 1 Wohneinheit
- offener Grundriss
- 2 Badezimmer
- vollständig überdachte Loggia
- Baugenehmigung liegt vor

Aufgrund von denkmalrechtlichen Vorgaben ist der Bau eines Aufzuges nicht möglich.

Hinweis:

Alle Angaben gemäß vorliegender Genehmigungsplanung. Der Dachgeschossrohling wird im unausgebauten Ist-Zustand an einen Käufer/eine Käuferin inklusive Baugenehmigung verkauft. Der Ausbau ist dem jeweiligen Eigentümer oder der jeweiligen Eigentümerin des Dachgeschosses vorbehalten.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Gäste-WC

Sonstiges

Das Dachgeschoss wird im Ist-Zustand mit Baugenehmigung verkauft.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal.

Lage

Fast vergisst man, dass das urbane Berlin hinter der nächsten Straßenecke wartet, so unaufgeregt und gelassen ist Friedenau, ein Stadtteil im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Kombination aus lebendiger Leichtigkeit im Alltag und feinsinniger Kultur im Detail erklärt die Beliebtheit des Viertels. Die Kulisse des ehemaligen Villenvororts wird durch eine hohe Dichte denkmalgeschützter Häuser in verschiedensten Bauweisen geformt.

Das Leben im Viertel gestaltet sich durch vielfältige Angebote abwechslungsreich. Der Breslauer Platz ist ein Treffpunkt für Jung und Alt. Hier findet der Wochenmarkt an drei Tagen statt. In den umliegenden Cafés und Bistros vergisst man gerne die Zeit und schaut den vorbeiziehenden Passanten zu. Die Hauptstraße, eine Verlängerung der Steglitzer Schloßstraße bietet sowohl Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie auch Geschäfte und Boutiquen. Wem es hier zu trubelig ist, kann ebenso auf dem Südwestkorso seine Erledigungen tätigen und zwischendurch eine der kleinen Galerien oder Buchhandlungen besuchen. Im Park am Rüdeshheimer Platz mit Weinbrunnen kann die Seele baumeln und der Geist neue, kreative Gedanken fassen.

Die Infrastruktur des Viertels ist ideal: Die Verkehrsanbindung ist in alle Richtungen sehr gut, egal ob mit dem Auto, Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Hervorragende Schulen, Sportgelegenheiten und eine hohe Dichte an Ärzten machen Friedenau zu einem begehrten Wohnort.

In Friedenau lebt es sich idyllisch und kultiviert, zurückgezogen und zugleich gesellig - mit den unzähligen Möglichkeiten der Hauptstadt Berlin vor der Tür.

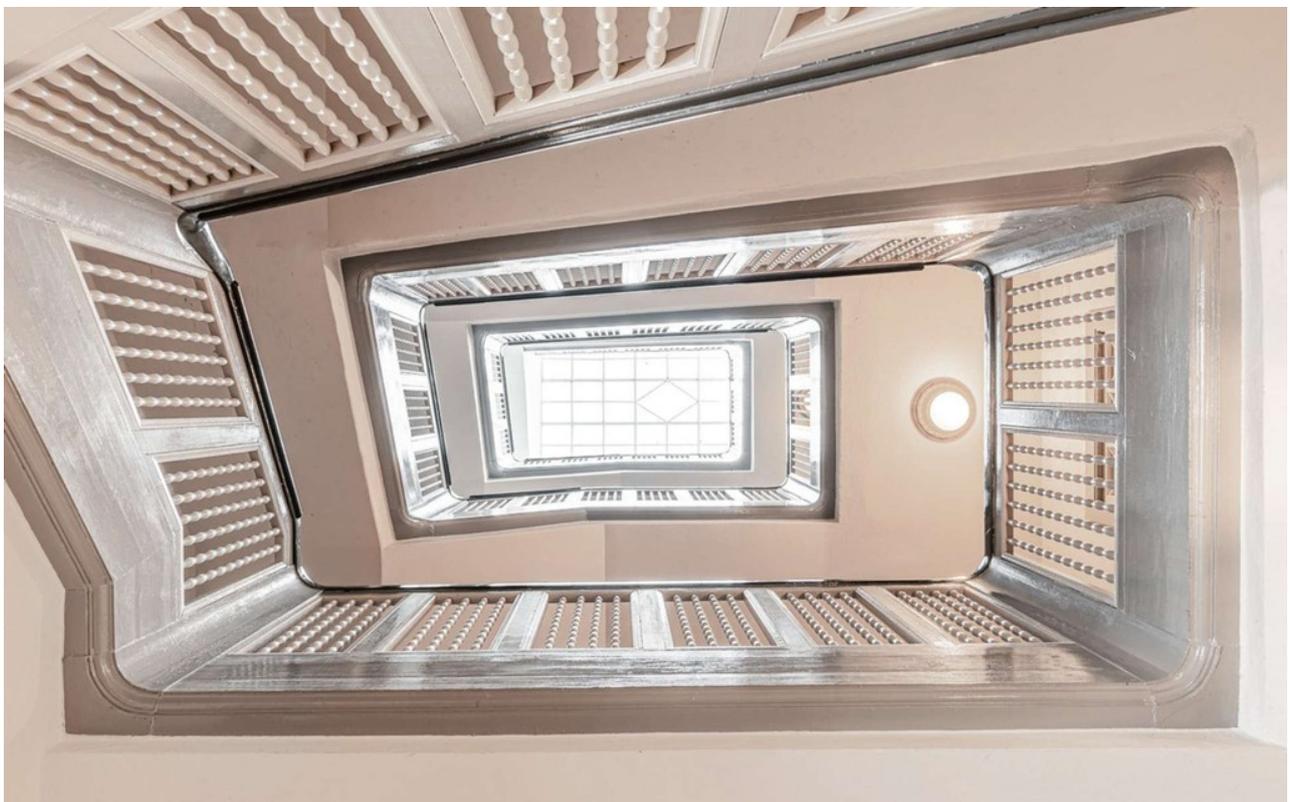
Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus Oberlicht

Exposé - Galerie



Zugang Dachgeschoss



Unverbindliche Architekturvisualisierung

Visualisierung Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Ist-Zustand

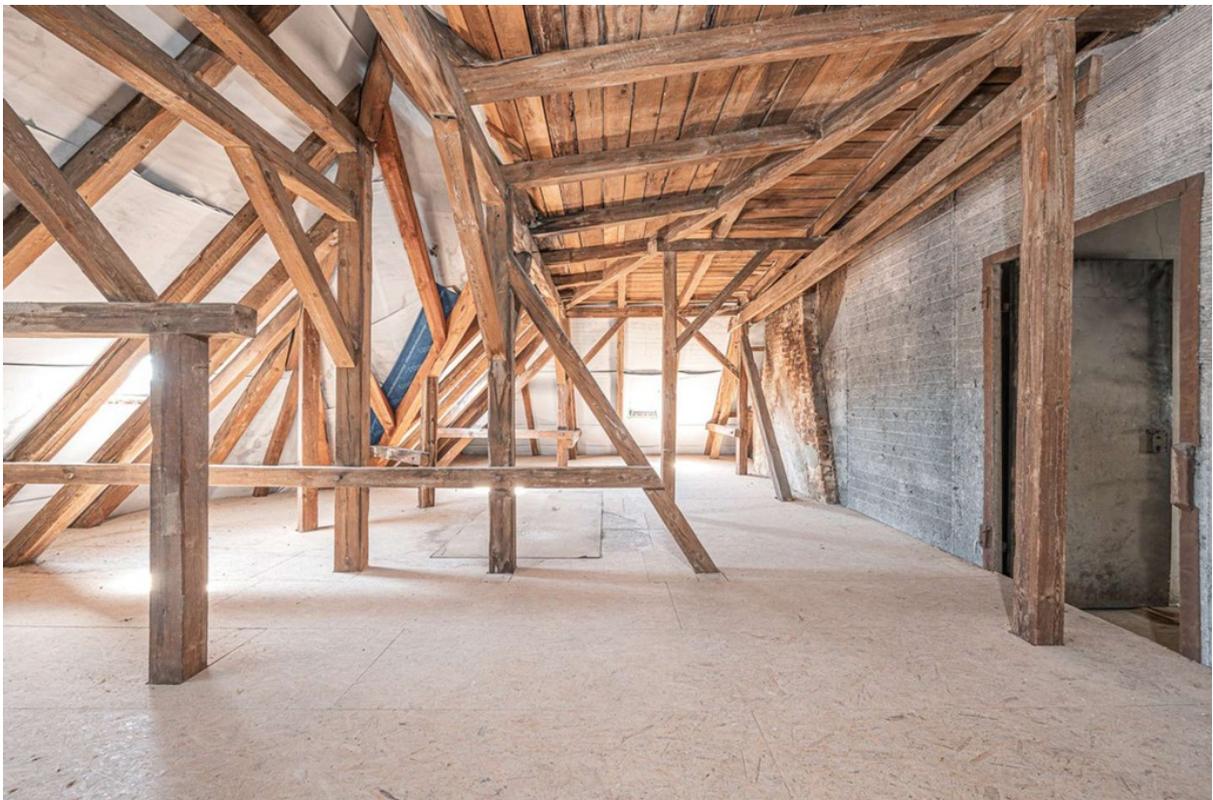


Dachgeschoss Ist-Zustand

Exposé - Galerie



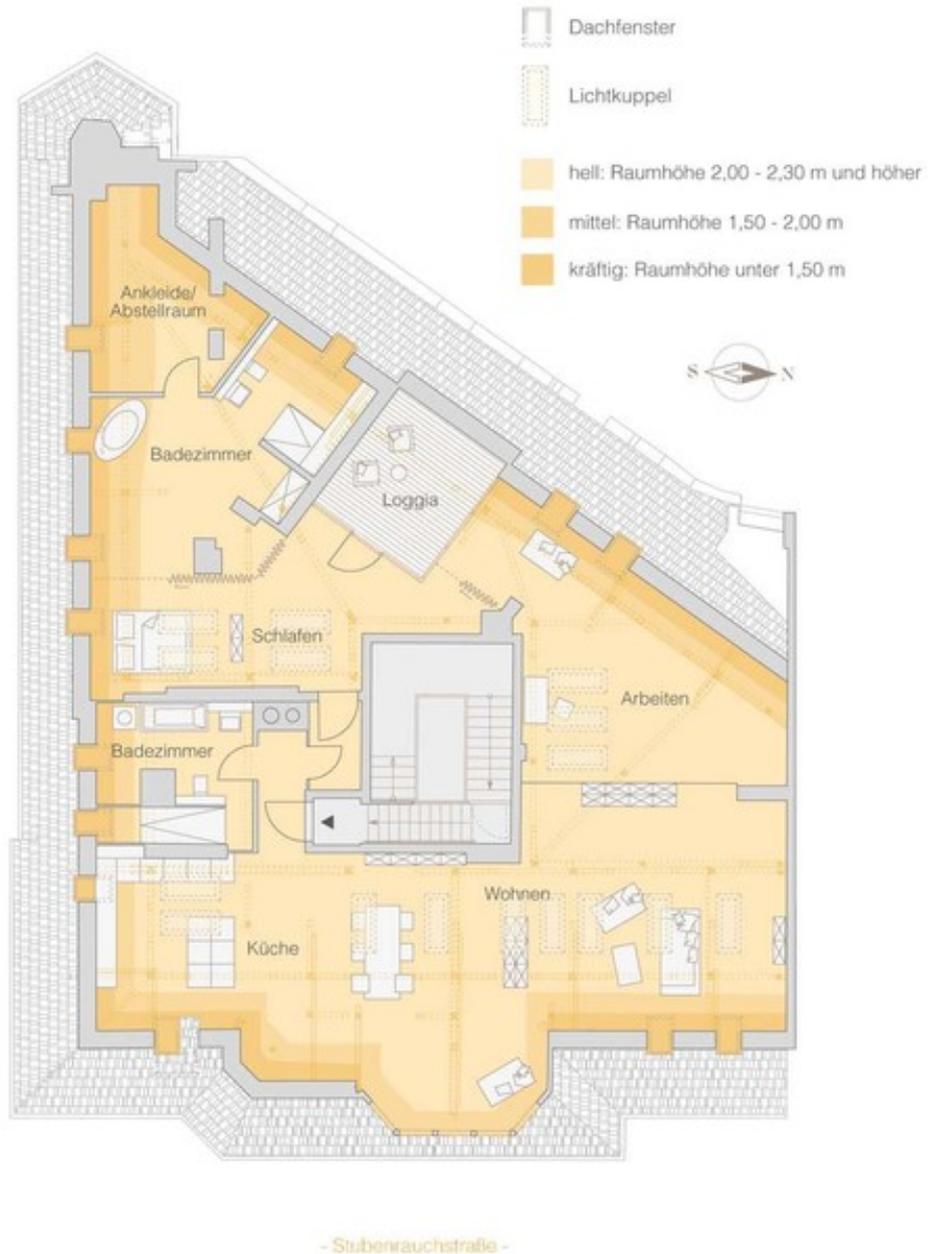
Dachgeschoss Ist-Zustand



Dachgeschoss Ist-Zustand

Exposé - Grundrisse

Dachgeschossplanung



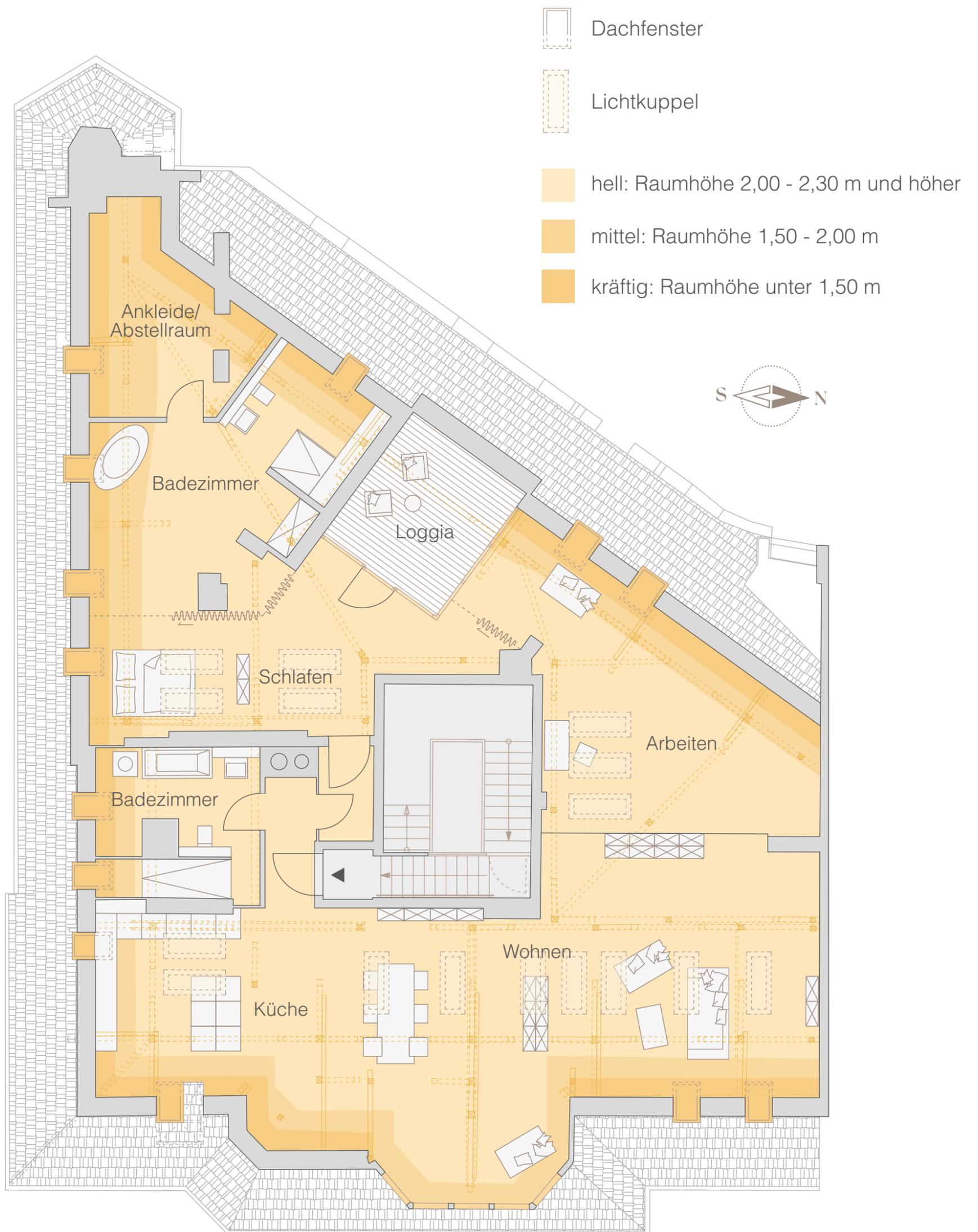
Hinweis: Dieser Grundriss zeigt eine leicht vereinfachte Darstellung. Bitte beachten Sie die detaillierte Planung laut Baugenehmigung.

Planungsgrundriss Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

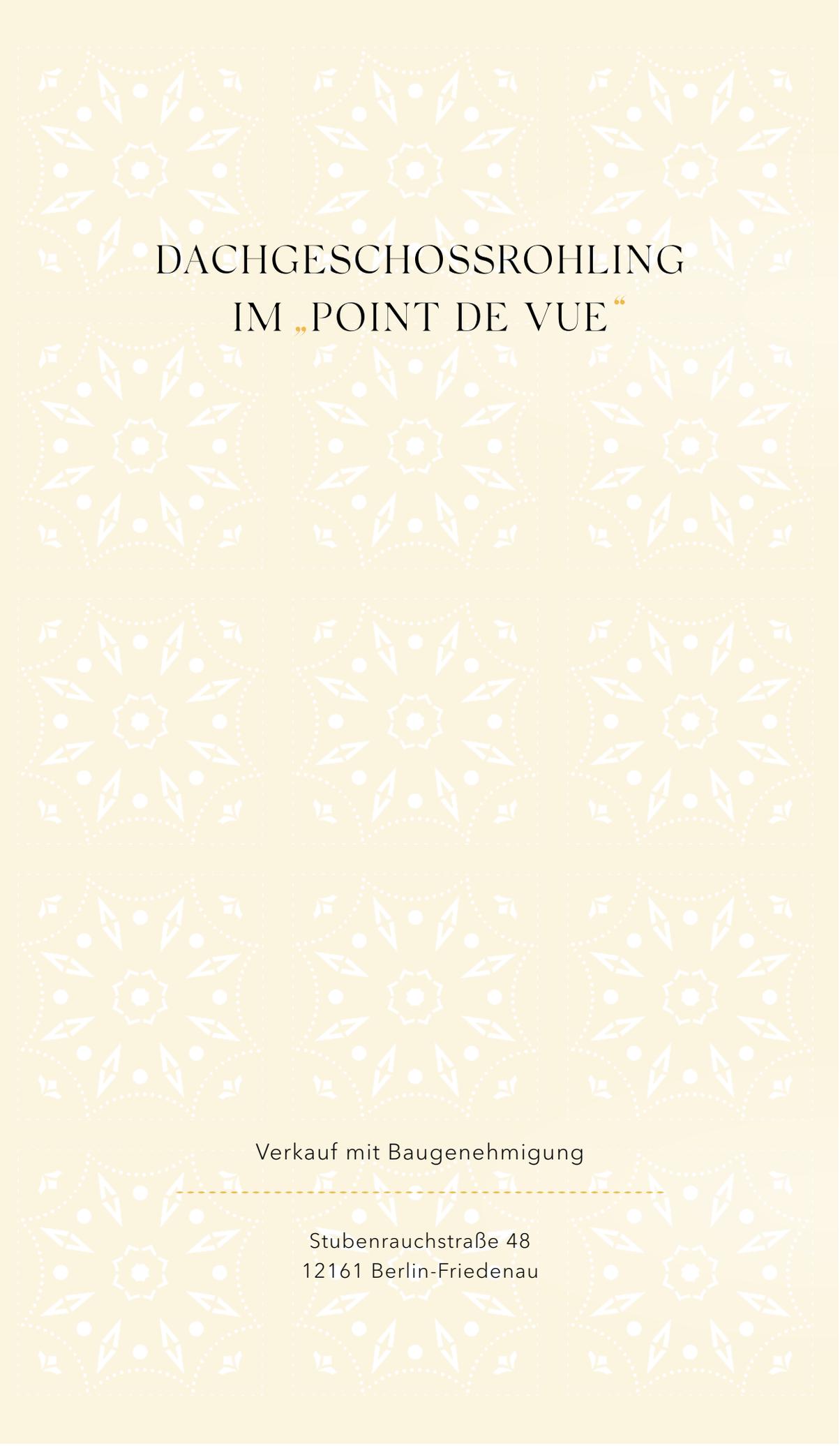
1. Planungsgrundriss Dachgeschoss
2. Exposé Dachgeschoss Stubenrauc

Dachgeschossplanung



- Stubenrauchstraße -

Hinweis: Dieser Grundriss zeigt eine leicht vereinfachte Darstellung. Bitte beachten Sie die detaillierte Planung laut Baugenehmigung.



DACHGESCHOSSROHLING
IM „POINT DE VUE“

Verkauf mit Baugenehmigung

Stubenrauchstraße 48
12161 Berlin-Friedenau

STUBENRAUCH- STRASSE 48



Nicht nur als „point de vue“ zur einmündenden Eschenstrasse zieht das Haus Stubenrauchstraße 48 die Aufmerksamkeit auf sich. Es ist die individuell komponierte Fassadenarchitektur, welche sich harmonisch in das Straßenbild einfügt und durch die Asymmetrie der Gestaltungselemente einen eigenen Charakter entwickelt.

Nach einem Entwurf von Albert Teske wurde das Haus im Jahr 1910 durch den Architekten und Bauherrn Otto Völker errichtet. Das Gebäude ist stilistisch der Reformarchitektur, zeitlich der Vormoderne zugeordnet: Traditionelle Bauformen und regionale Materialien finden wieder Einzug im Wohnungsbau und das Fenster wird zum eigenständigen Gestaltungselement.

Anders als die Stuckornamente der Gründerzeit bildet sich der Dekor aus unkonventionellen Fensterformaten, Erkern und kunstvollen Sprossengliederungen.

Das Dach greift die Formsprache der Fassade auf und bildet mit verschachtelten Walmdächern und einem Dachpavillon einen gelungenen Abschluss.

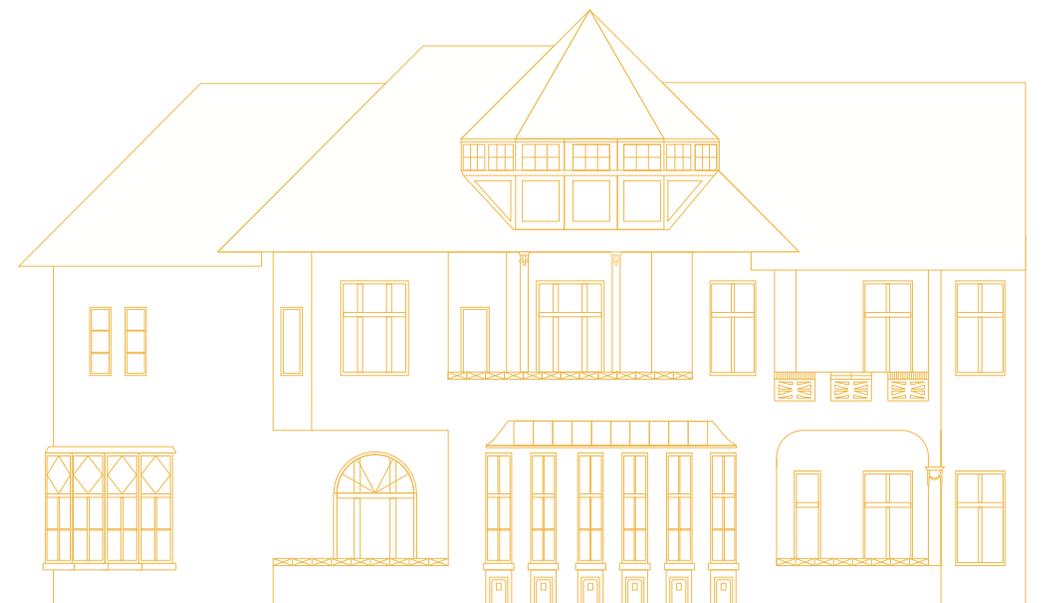
Die Detailverliebtheit setzt sich im Inneren des Hauses fort. Ein roter Treppeläufer empfängt Bewohner sowie Besucher und bildet einen farblichen Kontrast zum wandvertäfelten Foyer in Blaugrau und Weiß. Sprossenbesetzte Oberlichter und Türlukern wechseln sich mit fein gegliederten Kassetten und gedrehten Treppengeländern ab. Ein Oberlicht im Zentrum der mehrläufigen Treppe lässt viel Licht auf die vier Etagen einfallen.

Das denkmalgeschützte Haus ist in 17 Eigentumswohnungen und eine Souterrain-Einheit aufgeteilt. Das Dachgeschoss ist bisher nicht ausgebaut, die Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses liegt vor. Hier kann eine großzügige Wohnung entstehen.

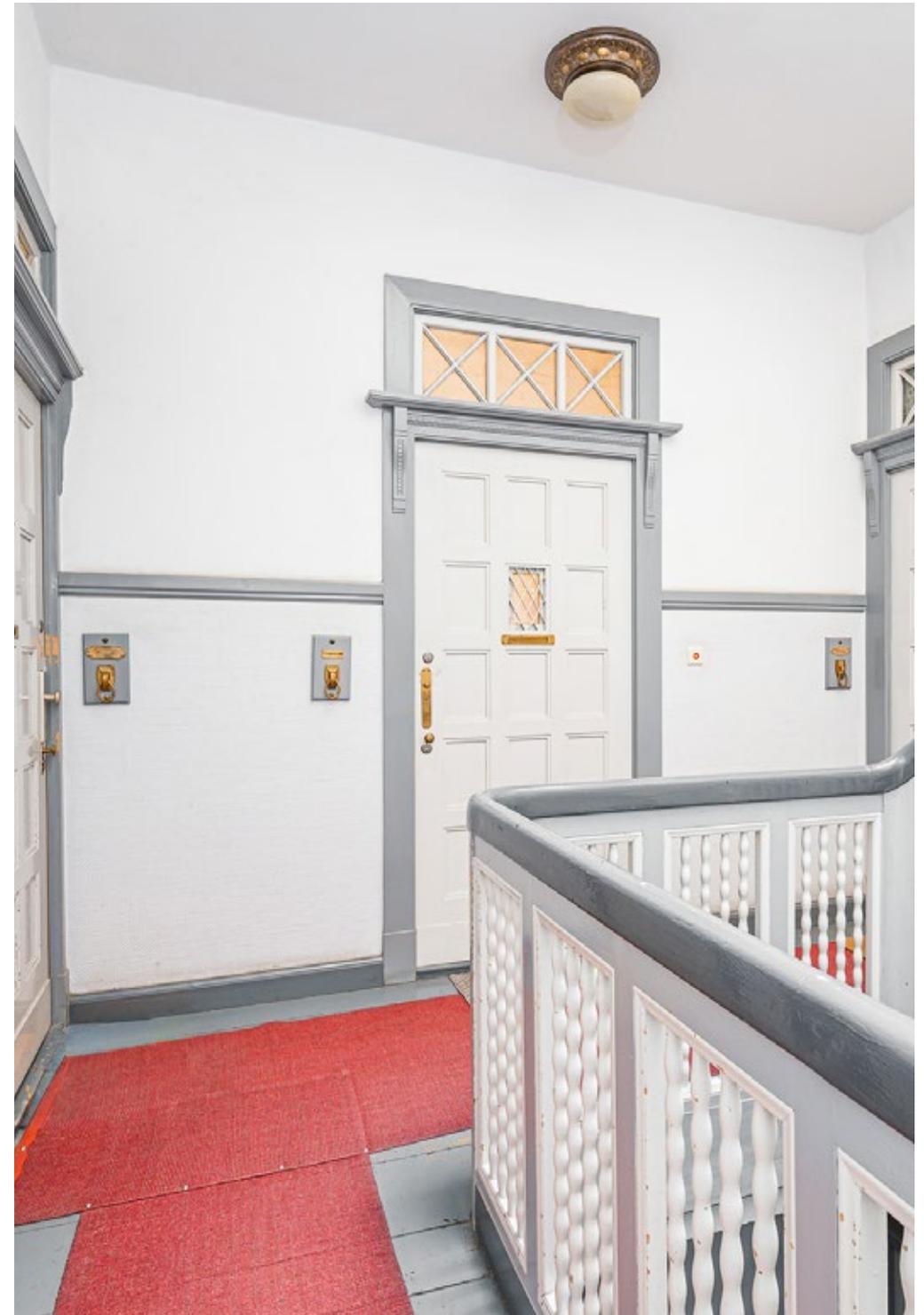




- ▶ Baujahr Bestandshaus: 1910
- ▶ Geschosse: Souterrain, HP-3.OG + Dachgeschoss
- ▶ Einheiten Bestand: 18
- ▶ Heizung: Gasetagenheizung
- ▶ Warmwasserversorgung: Zentral
- ▶ Besonderheit: Einzeldenkmal



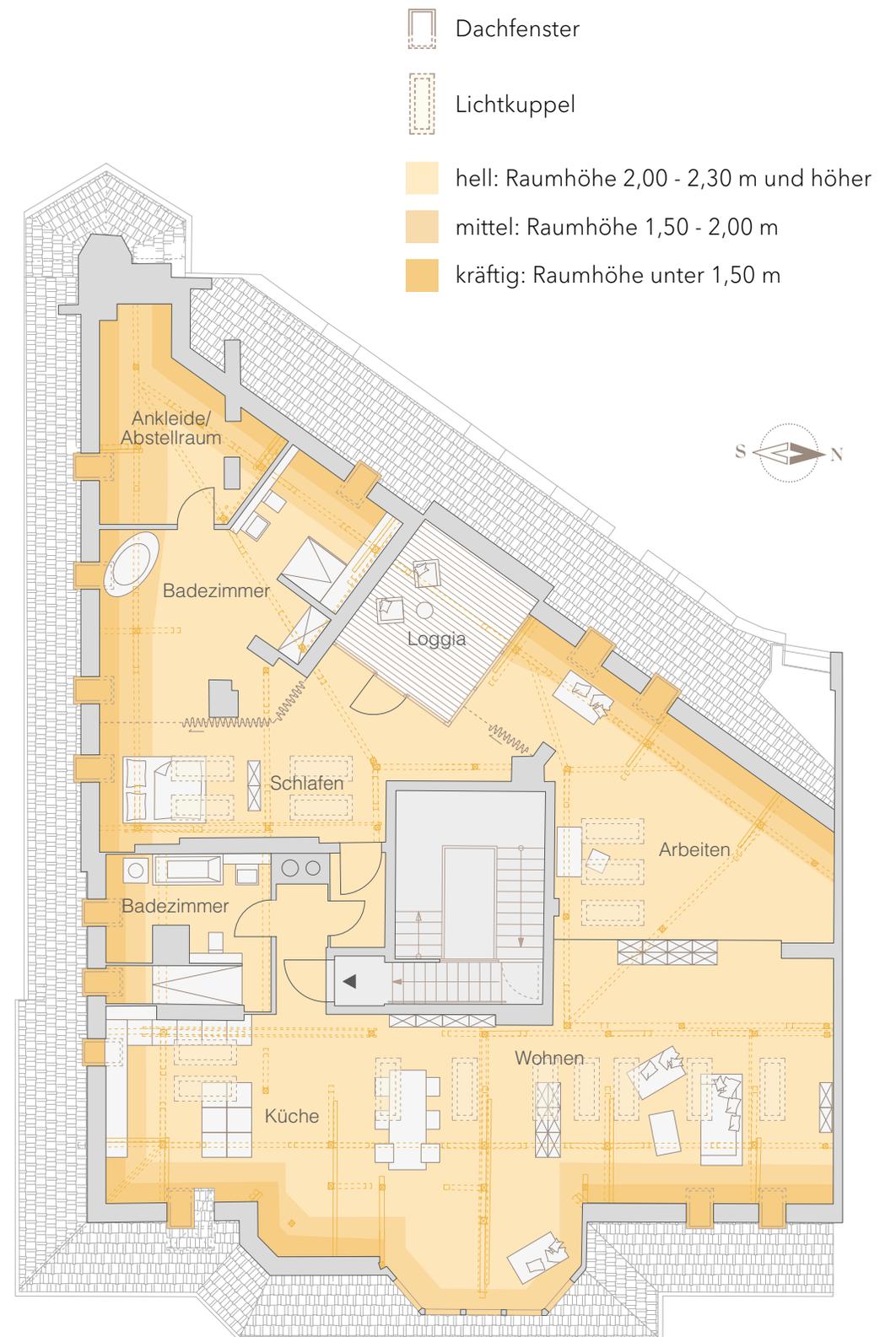
EINGANGSBEREICH & TREPPENHAUS



PLANUNG DACHGESCHOSS

- ▶ Eine Wohneinheit genehmigt
- ▶ Wohnfläche: 203,21 m²
- ▶ Offener Grundriss
- ▶ Eine vollständig überdachte Loggia
- ▶ Zwei Badezimmer

Alle Angaben gemäß vorliegender Genehmigungsplanung. Der abgebildete Grundriss zeigt eine leicht vereinfachte Darstellung. Bitte beachten Sie die detaillierte Planung laut Baugenehmigung. Der Dachgeschossrohling wird im un- ausgebauten Ist-Zustand verkauft. Der Ausbau ist dem jeweiligen Eigentümer oder der jeweiligen Eigentümerin des Dachgeschosses vorbehalten.



Stubenrauchstraße

VISUALISIERUNG MIT AUSSTATTUNGSBEISPIEL

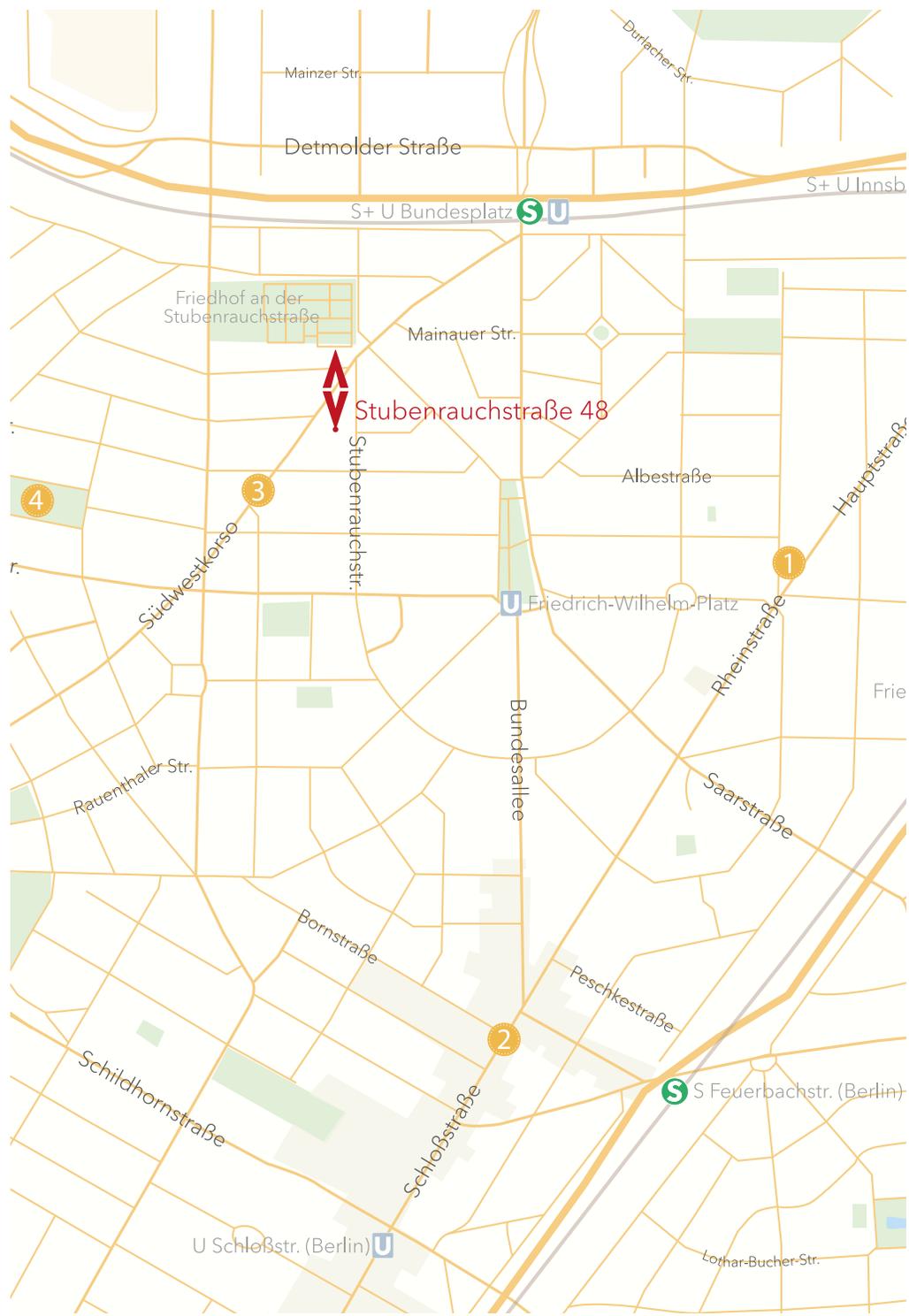


AKTUELLER ZUSTAND DACHGESCHOSS





BERLIN FRIEDENAU



Fast vergisst man, dass das urbane Berlin hinter der nächsten Straßenecke wartet, so unaufgeregt und gelassen ist Friedenau, ein Stadtteil im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Kombination aus lebendiger Leichtigkeit im Alltag und feinsinniger Kultur im Detail erklärt die Beliebtheit des Viertels.

Die Kulisse des ehemaligen Villenvororts wird durch eine hohe Dichte denkmalgeschützter Häuser in verschiedensten Bauweisen geformt. In den symmetrisch angelegten Straßenzügen wechseln sich eingeschossige Stadtvillen und Landhäuser mit Gründerzeit- und Jugendstilbauten ab.

Das Leben im Viertel gestaltet sich durch vielfältige Angebote abwechslungsreich. Der Breslauer Platz ist ein Treffpunkt für Jung und Alt. An drei Wochentagen findet hier der Wochenmarkt statt. Dieser ist nicht nur eine Einkaufsmöglichkeit für regionale Produkte, sondern auch eine Möglichkeit, mit

den Nachbarn über die neuesten Entwicklungen im Kiez zu sprechen. In den umliegenden Cafés und Bistros vergisst man gerne die Zeit und schaut den vorbeiziehenden Passanten zu. Die Hauptstraße, eine Verlängerung der Steglitzer Schloßstraße, bietet sowohl Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie auch Geschäfte und Boutiquen. Wem es hier zu trubelig ist, kann ebenso auf dem Südwestkorso seine Erledigungen tätigen und zwischendurch eine der kleinen Galerien oder Buchhandlungen besuchen. Im Park am Rüdesheimer Platz mit Weinbrunnen kann die Seele baumeln und der Geist neue, kreative Gedanken fassen.

Die Infrastruktur des Viertels ist ideal: Die Verkehrsanbindung ist in alle Richtungen sehr gut, egal ob mit dem Auto, Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Hervorragende Schulen, Sportgelegenheiten und eine hohe Dichte an Ärzten machen Friedenau zu einem begehrten Wohnort.

- ① BRESLAUER PLATZ
- ② SCHLOSSSTRASSE
- ③ SÜDWESTKORSO
- ④ RÜDESHEIMER PLATZ

HINWEISE



Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeitenden erfolgen.

Fotos und Visualisierungen

Fotos und Visualisierungen werden üblicherweise mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt, um einen großen Ausschnitt darzustellen. Dadurch kann es zu perspektivischen Verzerrungen kommen, die Wirkung kann in der Realität abweichen.

Die Visualisierungen sollen nicht die Details der Ausstattung zeigen, sondern den angestrebten Charakter. Verbindlich sind ausschließlich die Beschreibungen und Ausführungen, die Grundlage des Kaufvertrages werden.

Bildnachweise

Karime Benzakour-Knidel
lichtecht GmbH



Stonehedge Real Estate GmbH
Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin

T +49 30 233 203 980
anfragen@stonehedge.de

