



Objektnummer 1024

## ***Berlin - Großfamilientaugliches Drei-Familien-Haus mit großem Grundstück (Berlin-Staaken)***

### ***Eckdaten***

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>226,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>158,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.337,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>384,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>96,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>12,6</b>
<b>Einliegerwohnung</b>	<b>true</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1936</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2016</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz,</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nordost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Dachboden</b>	

## **Energieausweis**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.01.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>195,00 kWh/(m²*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F (= 200)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1936</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Das Haus liegt im Spandauer Ortsteil Staaken und somit am grünen Ortseingang von Berlin. Über die Heerstraße (B5) ist die Autoanbindung sehr gut und man erreicht mit dem Pkw die westliche Berliner Innenstadt (Messe Berlin, Kurfürstendamm, etc.) in rund 20 Minuten. Die nächst größeren Städte/Gemeinden in Brandenburg sind Dallgow-Döberitz, Brieselang Falkensee und Nauen. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das Staaken-Center, der Havelpark sowie das Designer-Outlet Berlin. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Apotheke, und Drogeriemarkt) sind jedoch in zwei Minuten auch fußläufig erreicht. Die nächst gelegenen Buslinien sind M49 (2 Min.) und X49 sowie M37 (ca. 5 Min.). Ebenfalls fußläufig erreichbar sind verschiedene Kindertagesstätten sowie eine Grundschule.*

*Der Regionalbahnhof Berlin-Staaken (RB13 und RE4) ist ca. 1,5 Kilometer bzw. zu Fuß ca. 15 Minuten entfernt.*

*Das nahe Brandenburger Umland lädt zu abwechslungsreichen Ausflügen ein. Bereits in Brieselang, direkt hinter der Berliner Stadtgrenze, findet sich der erste Badensee und auch das beliebte Ausflugsziel Karls Erdbeerhof ist mit dem PKW in rund 15 Min. erreichbar. Das Sommerbad in Staaken ist zu Fuß in ca. 10 Minuten gut erreichbar. Zudem ist auch das Schwimmbad in der Gatower Straße gut erreichbar, welches kürzlich aufwändig umgebaut bzw. modernisiert wurde. Ebenfalls ist mit dem PKW in ca. 15 Minuten (öffentliche Verkehrsmittel ca. 30 Min.) das Berliner Olympiastadion und die OpenAir Konzert-Location Waldbühne sowie das innerstädtische Wald- und Erholungsgebiet entlang der Havel erreichbar.*

*Im unmittelbaren Umfeld befindet sich der Naherholungspark Hahneberg mit der Festung Hahneberg. Vom Hahneberg kann man eine sehr gute Aussicht in Umland und über die Altstadt bis zum Fernsehturm genießen. Für Sportbegeisterte ist das Sport- und Freizeitzentrum Seeburg, welches nicht weit entfernt ist, eine gute Anlaufstelle.*

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## Objektbeschreibung

*Das großzügige Grundstück ist mit einem Drei-Familien-Haus bebaut, welches im Jahr 1936 errichtet wurde. Die Wohnung im Erdgeschoss wird eigentümerseitig genutzt und wird mit dem Verkauf frei. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet und die Wohnung im Dachgeschoss steht aktuell leer und kann somit kurzfristig bezogen oder vermietet werden. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet eine große in den Keller integrierte Tiefgarage. Bedingt durch die zahlreichen Instandsetzungen und Modernisierungen in den letzten Jahren, befindet sich das Gebäude in einem gutem Erhaltungszustand. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über ein Öl-Zentralheizung mit zusätzlicher Warmwasseraufbereitung.*

*Die Wohnungen im Erdgeschoss (Hochparterre), mit ca. 82 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss, mit ca. 82 m<sup>2</sup> verfügen über jeweils 3 geräumige Zimmer. Die Wohnung im Dachgeschoss (ca. 55 m<sup>2</sup>) verfügt derzeit über 1,5 Zimmer und kann durch geringe bauliche Veränderung auch in eine 2,5-Zimmer-Wohnung umgebaut werden. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Stromzähler, sowie Zähler für die Erfassung der Verbräuche von Warm- und Kaltwasser, sowie Heizung. Insoweit kommt nicht nur eine (teilweise) Eigennutzung, sondern auch eine Vermietung in Betracht.*

*Eine Besonderheit an dieser Immobilie ist die solide Bauweise (Außenwandstärke bis zu 40 cm) und die Tatsache, dass der bauzeittypische Altbaucharme überwiegend erhalten ist (Fassadenbereiche aus Fehlbrandklinker, Parkett- oder Dielenboden (je nach Raum), Altbau-Schiebe- bzw. Flügeltür zwischen Wohn- und Schlafzimmer sind noch vorhanden, bauzeittypisches Holztreppehaus). Der Dachboden ist nicht ausgebaut und eignet sich aufgrund der Raumhöhe zu Abstellzwecken, jedoch nicht zum Ausbau zu Wohnzwecken.*

*Zu den Wohnungen im 1.OG und im Dachgeschoss gehört eine Einbauküche, die jeweils mitverkauft wird. Die Elektrogeräte der Wohnung im Erdgeschoss, sowie Eckschränke (untertisch und hängend) sollen verkäuferseitig mitgenommen werden. Die Bäder sind raumhoch gefliest und mit Dusche bzw. Badewanne ausgestattet. Aufgrund der zahlreichen Schornsteine besteht grundsätzlich die Anschlussmöglichkeit für einen Kamin.*

*Das Grundstück hat im rückwärtigen bzw. gartenseitigen Bereich Hanglage und ist terrassenförmig angelegt, wobei der direkt an das Gebäude angrenzende Bereich von den aktuellen Mietern genutzt wird. Neben der Tiefgarage bietet das Grundstück mindestens drei weitere Außenstellplätze sowie auch eine oberirdische Garage.*

*Von der Wohnung im Obergeschoss wurden mit Rücksicht auf die Mieter keine Fotos erstellt.*

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

- *Kunststofffenster mit Isolierverglasung*
- *Parkett oder Dielenboden (überwiegend) in Wohnräumen*
- *Öl-Zentralheizung*
- *Moderne Konvektorenheizkörper*
- *Tageslicht-Bäder*
- *Einbauküchen in allen drei Wohnungen*
- *Balkone (2 x)*
- *Großer Garten*
- *Kabelanschluss*
- *Vollunterkellerung*
- *Tiefgarage (1 x)*
- *Weitere Einzelgarage sowie mehrere Außenstellplätze*

## **Sonstiges**

*Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es Ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.*

*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

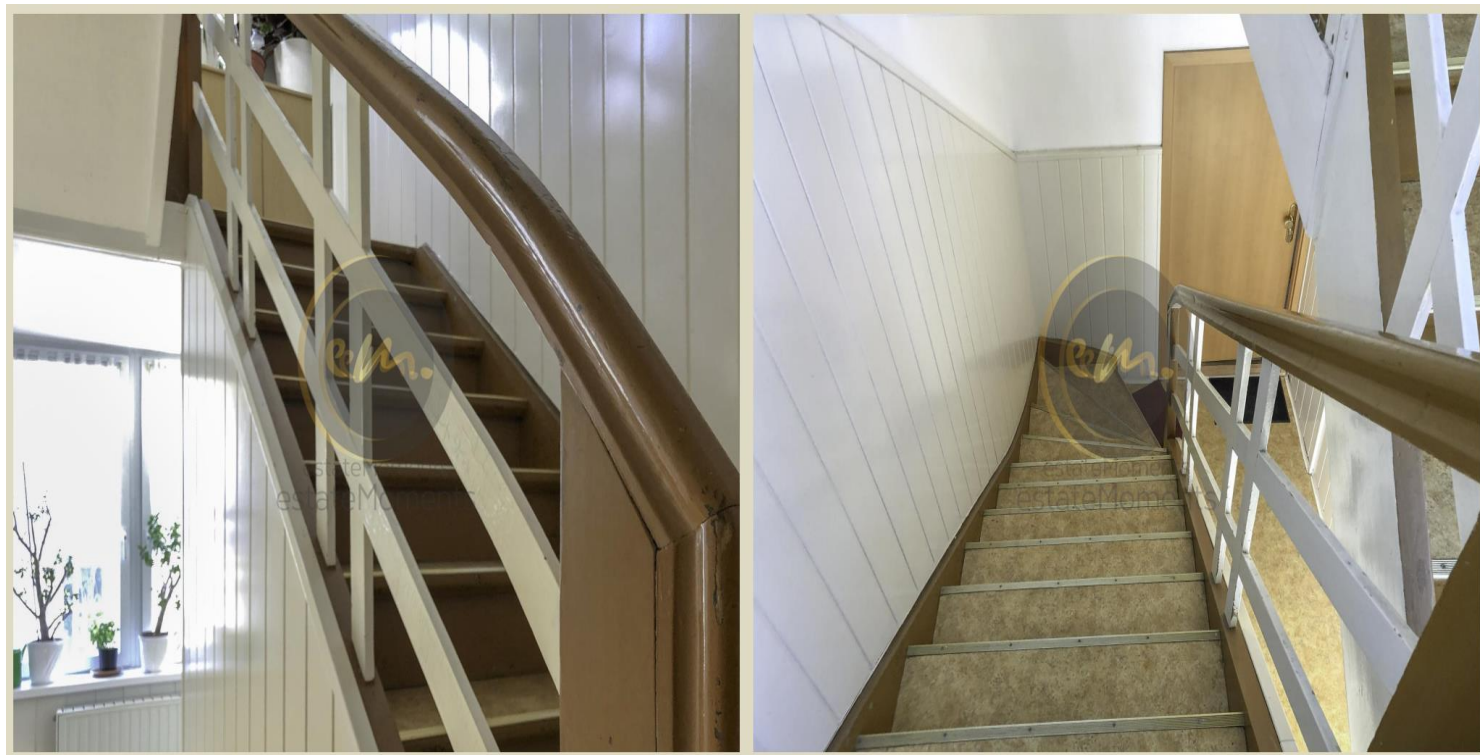
**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)





**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)





**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

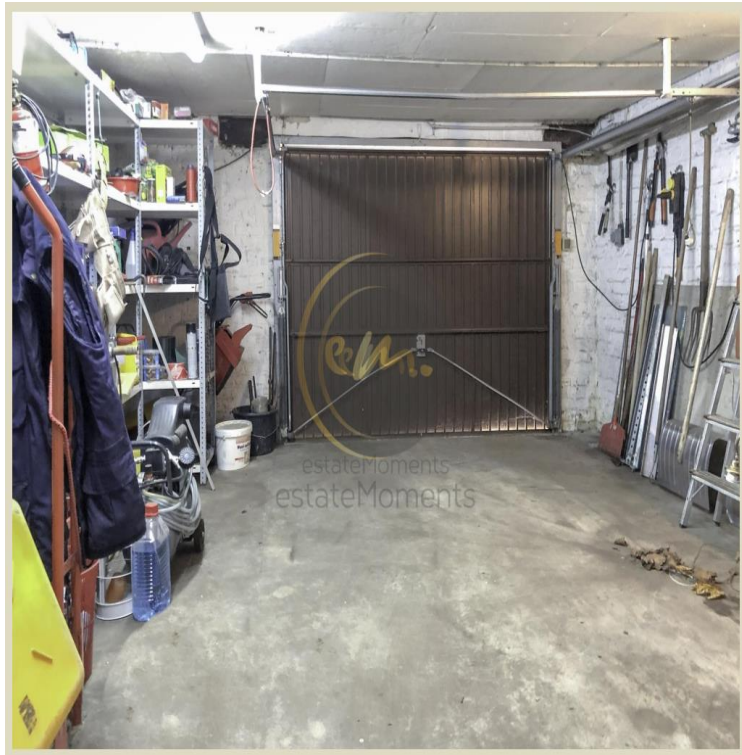


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)