



Objektnummer 1036

## Berlin - Neubau im Altbau: Attraktive Dachgeschosswohnung mit Balkon in Berlin-Spandau

### 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>82,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>445,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>85,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>17,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>4,3</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1906</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2018</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Ost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Breitband Internet</b>	<b>Art, Speed</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Pultdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</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

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Energiebedarf**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**

**Bedarfsausweis**  
**17.01.2030**  
**191,60**  
**Gas**  
**E (= 200)**  
**1906**

## Objektbeschreibung

### Lage

*Die Wohnung befindet sich in einem Altbauviertel und ist unweit der historischen Altstadt Spandau gelegen. Fußläufig ist in wenigen Minuten das vielfältige Einkaufs-, Kultur- und Dienstleistungangebot in der Altstadt Spandau sowie auch der Bahnhof mit verkehrsgünstiger Anbindung an Regionalbahn, ICE und Busse wie S- und U-Bahn erreichbar. Diverse Schulen, Kindergärten und Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Fußläufig erreicht man auch das westliche Ufer der Havel und die für ihr Kultur- und Konzertprogramm bekannte Zitadelle Spandau. Das kulturelle Zentrum von Spandau ist die Altstadt, die sich in fußläufiger Entfernung befindet. Mit ihrem historischen Flair, besten Einkaufsmöglichkeiten, unzählige Restaurants, Ärzten, kulturellen Treffpunkten und dem traditionellen Weihnachtsmarkt ist sie nicht nur bei den Spandauern sehr beliebt. Die Altstadt Spandau bietet sehr gute Verkehrsanbindungen in alle Richtungen (U-Bahn-Linie U7 und Buslinien 130, 134, 136, 137, 236, M37, M45, N7 und X33, auch ICE- Verbindungen).*

**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

**Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Berlin-Spandau.**

**Das zur Gründerzeit erbaute Wohngebäude liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit Bewohnerparkzone und wurde im Jahr 1995 in Wohneigentum aufgeteilt. Das Dachgeschoss wurde bei Aufteilung ausgebaut und dabei Balkone neu errichtet. Im Laufe der Jahre wurde das Haus regelmäßig modernisiert, unter anderem wurden Gas-Etagenheizungen mit Brennwerttechnik eingebaut. Die Fassade wurde im Jahr 2018 erneuert.**

**Eine Besonderheit dieser Wohnung ist, dass das Gebäude selbst den typischen Berliner Altbaucharme mit stuckbesetztem Hauseingang, die Wohnung hingegen Neubaukomfort bietet. Die Räume der Wohnung sind überwiegend nach Osten ausgerichtet und durch ihre Lage im 4. Obergeschoss sowie die elektrisch bedienbaren Oberlichter besonders hell. Durch ihren Laminatboden und die sichtbaren Holzbalken an den bis zu 3 m hohen Decken der beiden großen Wohnräume ist die Raumatmosphäre besonders wohnlich und stilgetreu.**

**Die Wohnung ist mit einer Einbauküche, einem raumhoch gefliesten Tageslicht-Wannenbad ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller.**

**Ein gültiger Energieausweis ist beantragt und dessen Angaben werden bei Vorlage ergänzt.**

## Ausstattung

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Fertigparkett in den Wohnräumen sowie im Flur
- Sichtbare Holzbalken an der Decke (bis 3 m Höhe)
- Gas-Etagenheizung
- Moderne Konvektorenheizkörper
- Tageslicht-Bad mit Badewanne und Oberlicht
- Einbauküche mit Oberlicht
- Balkon mit Ostausrichtung
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller
- Fahrradabstellbereich im Innenhof

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

## 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 hinhaus 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



**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



## estateMoments GmbH

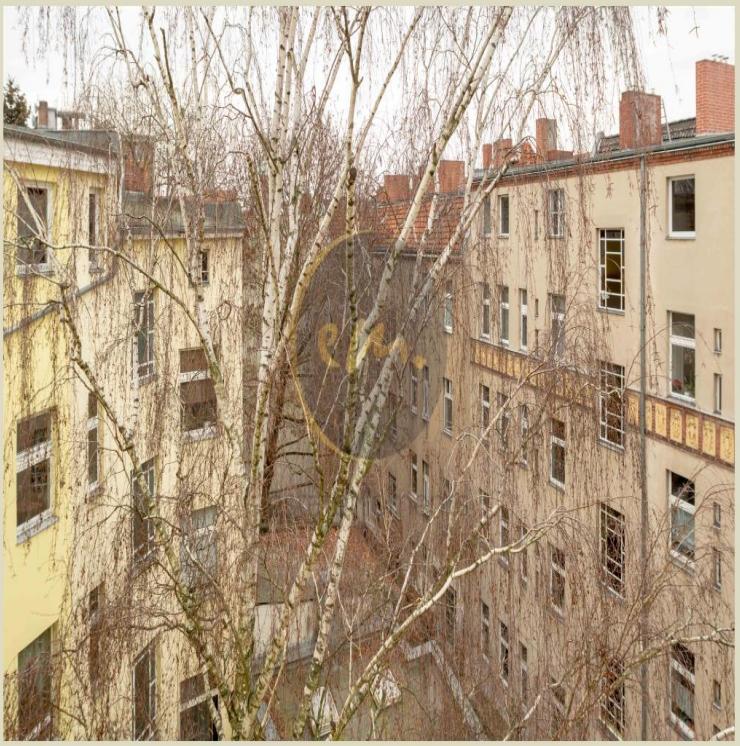
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



estateMoments



## 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



## **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](#)