



Objektnummer 1078

**Berlin - Eigenbedarfskündigung möglich - Helle Räume,
Grundriss veränderbar, ruhige sowie zentrale Lage...**

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](#)

Wohnfläche	82,7 m²
Nutzfläche	82,7 m²
Grundstücksfläche	10.186,0 m²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2,5
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Vermietbare Fläche	82,7
Baujahr	1954
Letzte Modernisierung	2013
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Fenster
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Breitband Internet	Art, Speed
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.08.2028
Energiekennwert	61,00 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C (= 100)
Baujahr	1954

Objektbeschreibung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Lage

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Lage weil der Bereich vor dem Grundstück parkähnlichen Charakter hat und die Jägerstraße in diesem Bereich lediglich für Fußgänger zugänglich ist. Dennoch sind zahlreiche Angebote für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Kindergarten, Schulen) in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Wem dies nicht genügt, erreicht ebenso in rund 1,5 Km Entfernung, die Spandauer Altstadt sowie das große Einkaufszentrum 'Spandau Arcaden'. Die nächste Bushaltestelle (Linien 131, 136, 236, 134, 135, 638, N34) erreicht man in nur 3 Minuten, der nächste Bahnhof (Spandau) bietet eine exzellente Anbindung in die Berliner Innenstadt sowie in das Umland (U-Bahn-Linie U7, S-Bahn-Linien S3, S9, S75, ICE, IC, Regionalbahn). Aufgrund der Ausweisung als Sanierungsgebiet und der vom Bezirk in diesem Wohngebiet geplanten Maßnahmen, ist zudem mit einer deutlichen Aufwertung der Umgebung in den nächsten Jahren zu rechnen.

Objektbeschreibung

Das freistehende Gebäude mit großzügigem Garten befindet sich in einer gefragten sowie zentralen Wohngegend im Bezirk Spandau, im Stadtteil Wilhelmstadt. Aufgrund der Lage an einer ansprechend gestalteten Fußgängerzone ist die Immobilie besonders ruhig gelegen.

Das Gebäude hat ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild und es wurden in den vergangenen Jahren bereits umfassende Modernisierungen durchgeführt. Im Zuge der bisherigen Modernisierungen wurde eine Wärmedämmfassade angebracht, Kunststofffenster installiert und im Kellerbereich die Be- und Entwässerungsleitungen erneuert und gedämmt. Im Jahr 2000 wurde die Heizungsanlage erneuert.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss, ein Aufzug ist nicht vorhanden. Derzeit verfügt die Wohnung über drei Zimmer, da ein halbes Zimmer mit dem angrenzenden Wohnzimmer baulich verbunden wurde bzw. als Essbereich genutzt wird. Durch Einbau einer Trockenbauwand kann die Zusammenlegung der beiden Räume rückgängig gemacht bzw. wieder eine 3,5-Zimmer-Wohnung geschaffen werden. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind hell und bieten viel Privatsphäre. Die Raumaufteilung ist attraktiv, bietet viele Stellmöglichkeiten für Möbel und kann nahezu nach Belieben verändert werden. Das vorhandene Bad ist als helles Duschbad ausgestaltet und verfügt über Tageslicht. Bei einer Eigennutzung gehen wir davon aus, dass der neue Eigentümer das Bad seinen Vorstellungen entsprechend modernisieren wird.

Der Mieter würde gerne in der Wohnung bleiben und ist interessiert, dass Mietverhältnis mit dem neuen Eigentümer fortzuführen. Wir haben jedoch mit dem Mieter offen darüber gesprochen, dass der Käufer voraussichtlich zur Eigennutzung erwerben wird.

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 Wärmeschutzverglasung*
- *Laminatboden in den Wohnräumen sowie im Flur*
- *Ölzentralheizung*
- *Moderne Konvektorenheizkörper*
- *Tageslicht-Bad mit Dusche*
- *Großzügige Küche*
- *Große Fenster im Wohnzimmer*
- *Kabelanschluss*
- *Großer Keller mit Fenstern und Deckenlicht*
- *Große gemeinschaftliche Gartenfläche hinter dem Haus*
- *Ruhige, zentrale Lage*
- *Gepflegtes Gebäude*

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. 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.

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](#)

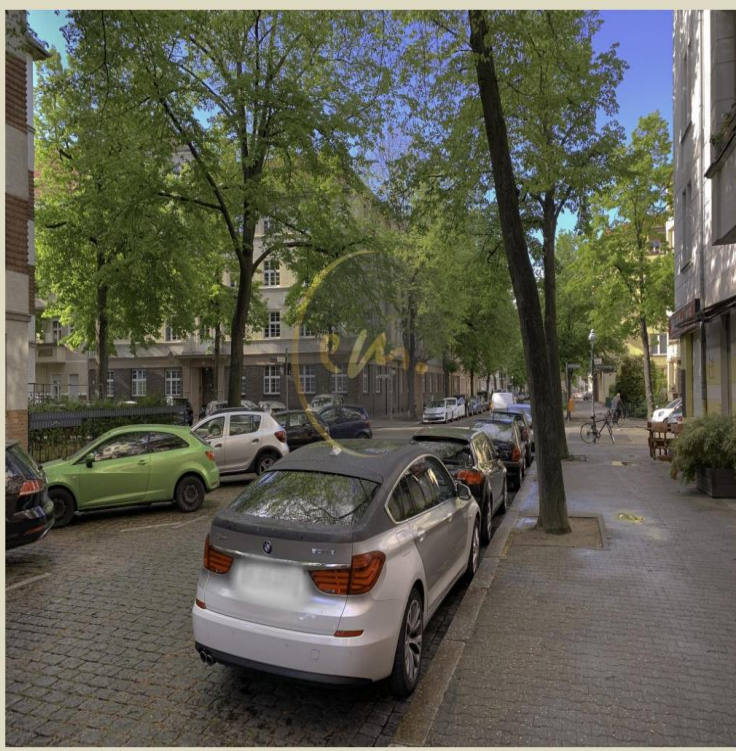


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

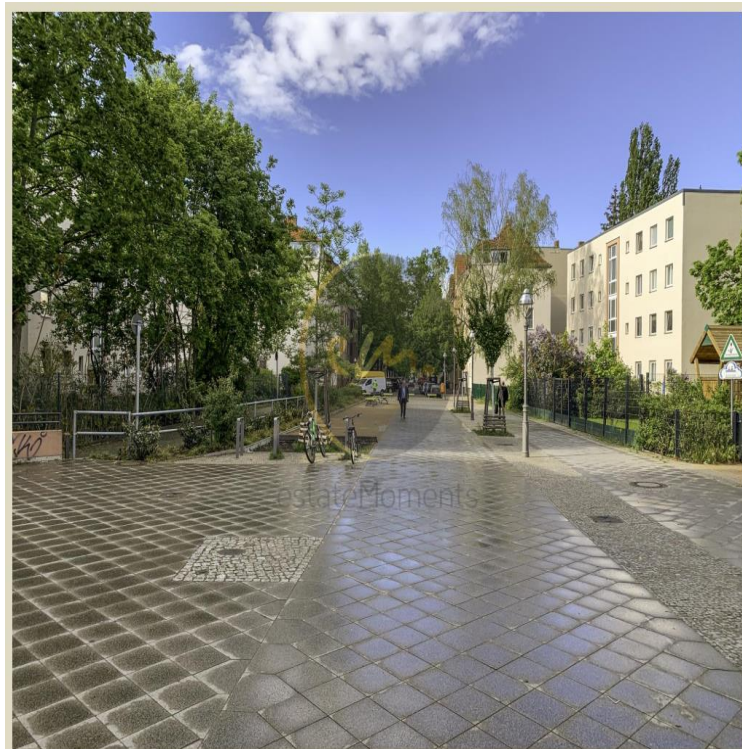


estateMoments GmbH

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](#)