



Objektnummer 1105

**Berlin - Top modernisiert, bezugsfrei, Käufer kann Modernisierung mitbestimmen, WG- und seniorenggeeignet...**

### **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>138,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>950,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.055,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieauswestyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.05.2024</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>138,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E (= 150)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>

## **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

**Die Wohnung befindet sich in einem Altbauviertel und ist unweit der historischen Altstadt Spandau gelegen, welche das kulturelle Zentrum Spandaus ist. Fußläufig ist in ca. 10 Gehminuten das vielfältige Einkaufs-, Kultur- und Dienstleistungangebot in der Altstadt Spandau sowie in ca. 15 Gehminuten die Spandau Arcaden und der S- und U-Bahnhof Rathaus Spandau mit verkehrsgünstiger Anbindung an Regionalbahn, ICE, Bus- sowie S- und U-Bahn-Linien 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. Die Altstadt Spandau bietet ebenfalls sehr gute Verkehrsanbindungen in alle Richtungen (U-Bahn-Linie U7 und Buslinien 130, 134, 136, 137, 236, M37, M45, N7 und X33 sowie 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 großzügige Altbauwohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage in Berlin-Spandau. Die direkte Umgebung zeichnet sich aus durch die Nähe zum Havelufer, die Zitadelle Spandau sowie die nahegelegene Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die in ca. 10 Minuten gut zu Fuß erreichbar ist.**

**Die helle und großzügige 5,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Hochparterre) ist bezugsfrei und eignet sich besonders gut für eine große Familie, eine Wohngemeinschaft oder platzverwöhlte Senioren.**

**Eine Besonderheit der Wohnung ist, dass zahlreiche Altbaudetails (Deckenstuck, Parkett- oder Dielenboden, Kassettentüren, Berliner Holzsockelleisten etc.) erhalten sind und für einen tollen Altbauflair sorgen. Durch eine Raumhöhe von 2,92 m bis 3,25 m und die gute Raumauteilung bzw. Größe der einzelnen Räume entsteht ein sehr angenehmes Raumgefühl.**

**Eine Terrasse bzw. ein direkter Zugang zum Innenhof sind nicht vorhanden. Im geschlossenen Innenhof befindet sich jedoch ein kleine Grünfläche mit Kinderspielplatz, die mitgenutzt werden kann.**

**Die Wohnung muss noch saniert/modernisiert werden (Erneuerung des Badezimmers sowie des Innenausbau durch Abschleifen und neu versiegeln des Holzparkett- bzw. Dielenbodens, Neubeschichtung der Türen, Sockelleisten sowie der Wand- und Deckenflächen und Erneuerung der Heizkörper). Es wurden bereits vorbereitende Maßnahmen durchgeführt (Entfernung der alten Tapeten und Bodenbeläge, Erstabschliff des Parkett- bzw. Dielenbodens), damit der Käufer die Gestaltung des Badezimmers sowie die Art der Wandbeschichtung (Tapete oder Putz) sowie die Farbe der Wandflächen und die Art der Versiegelung des Holzfußbodens bzw. die Anzahl neuer Steckdosen noch mitgestimmen kann. Ein Kostenangebot eines Fachunternehmens für die Durchführung der Sanierungsarbeiten liegt vor und die Sanierungskosten im Gegenwert von ca. EUR 50.000 sind im genannten Kaufpreis bereits enthalten.**

**Die Anschlüsse für eine offene Küche sind aktuell im Durchgangszimmer integriert, können jedoch auf Wunsch auch im Nachbarzimmer installiert werden.**

**Weitere Fotos der Wohnung im aktuellen (unsanierten) Zustand stellen wir Ihnen auf Wunsch mit dem ausführlichen Exposé gerne zur Verfügung.**

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

- Baderneuerung nach Vorgabe/auf Wunsch des Käufers
- Altbauwohnung mit vielen typischen Altbaudetails
- Kabelanschluss
- Öl-Zentralheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (weiß)
- Dielen- bzw. Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Stuckdecken
- Kassettentüren
- Abstellraum im Keller

## 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.*

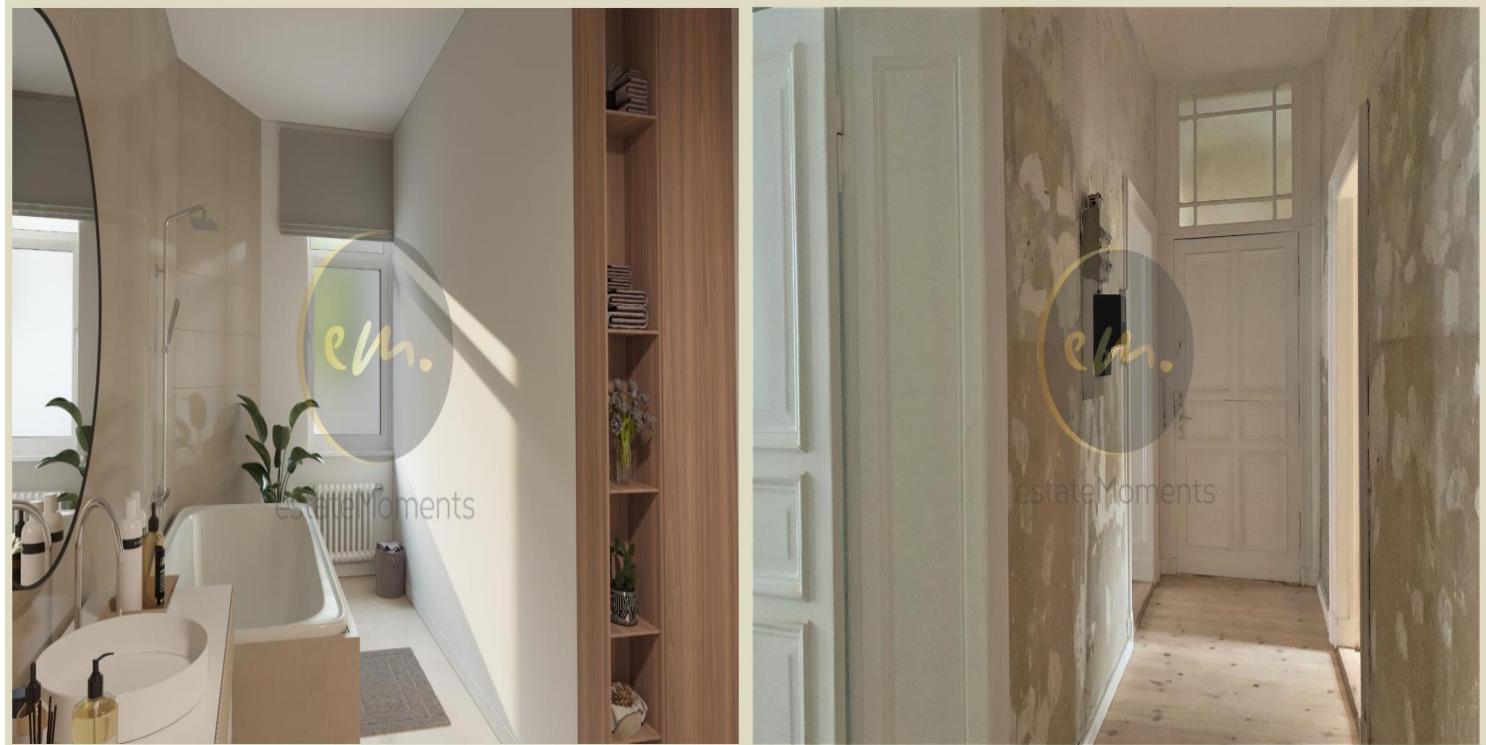
*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, [berlin \(at\) estate-moments.de](mailto:berlin@estate-moments.de)

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

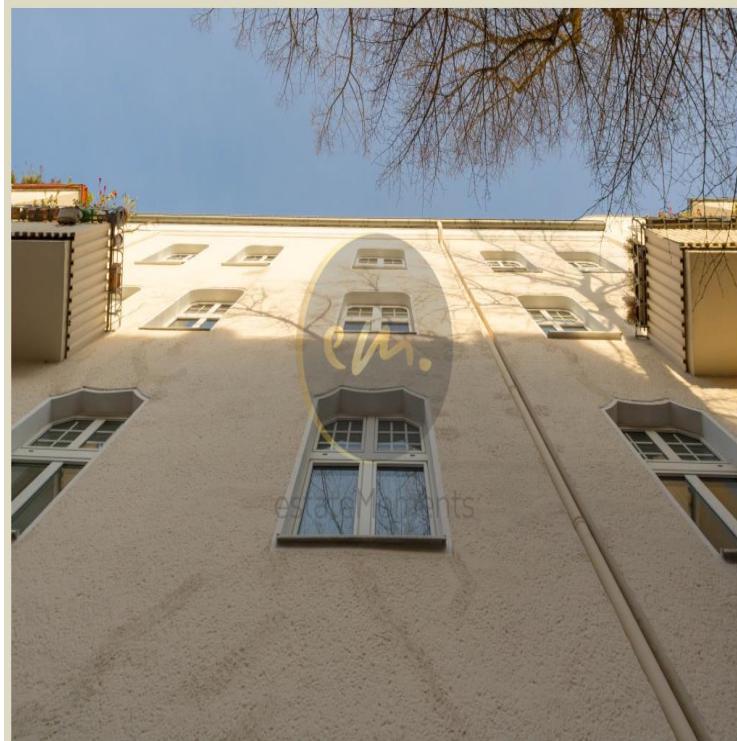


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

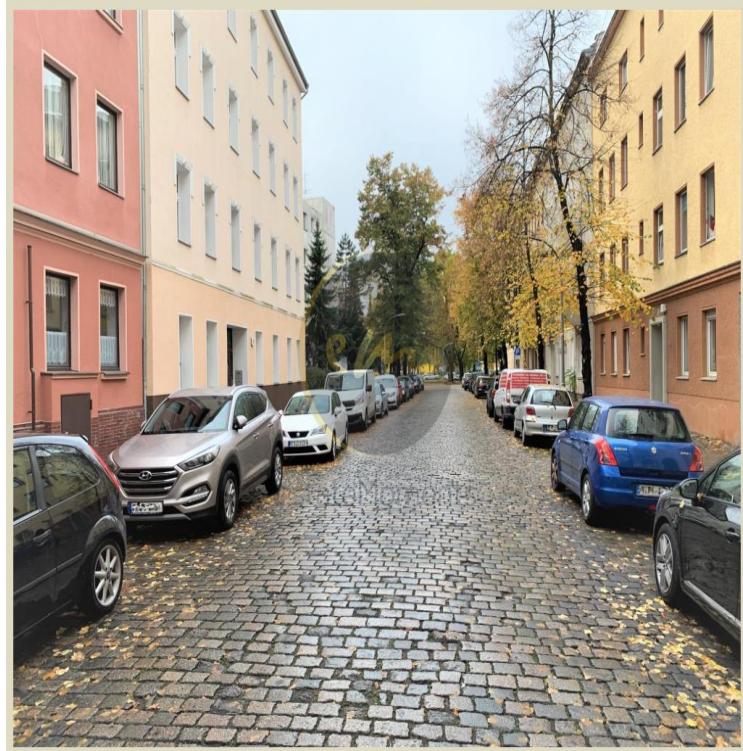


**estateMoments GmbH**

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](#)