



Objektnummer 1115

Berlin - Bezugsfrei - Helle und moderne 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Aufzug in Berlin-Mitte

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 | 76,2 m² |
| Grundstücksfläche | 430,0 m² |
| Kellerfläche | 5,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 2,5 |
| Anzahl Schlafzimmer | 1,5 |
| Anzahl Badezimmer | 1,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Anzahl Wohn / Schlafzimmer | 1,0 |
| Fläche Balkon / Terrasse | 3,9 |
| Baujahr | 1905 |
| Zustand | Modernisiert |
| Letzte Modernisierung | 2009 |
| Ausstattungskategorie | Gehoben |
| WG-Geeignet | |
| Bad | Wanne |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenart | Dielen |
| Heizungsart | Zentral |
| Befeuerung | Gas |
| Fahrstuhl | Personen |
| Gartennutzung | |
| Ausrichtung Balkon/ Terrasse | Südost |
| Kabel/SAT TV | |
| Dachform | Flachdach |
| Bauweise | Massiv |
| Ausbaustufe | Schlüsselfertigmitkeller |

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 | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 26.03.2024 |
| Energiekennwert | 81,00 kWh/(m²*a) |
| Mit Warmwasser | Ja |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | C (= 100) |
| Baujahr | 1905 |

Objektbeschreibung

Lage

Die unmittelbare Umgebung der Wohnung bietet eine attraktive Mischung aus liebevoll sanierten Altbauten sowie modernen Neubauten. In direkter Nähe befinden sich der Zionskirchplatz, der Arkonaplatz sowie der Berliner Mauerpark. In fußläufiger Entfernung befinden sich vielfältige Geschäfte und Gastronomie ebenso wie Schulen und Kindergärten. Ca. 2 bzw. 3 km entfernt befinden sich das Bundeswehr- und das Jüdische Krankenhaus. Die Infrastrukturanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit dem nur wenige Gehminuten entfernten U-Bhf. Bernauer Straße (U8, M10, Bus 247 und N8) sowie dem nahe gelegenen Bahnhof Berlin-Gesundbrunnen (ICE, IC, EC, RE, RB, U8, S1, S2, S25, S26, S41, S42, S46, Bus 247, N8, RE3) sehr gut. Auch die Autobahnanbindung ist gut. In knapp 7 km Entfernung erreicht man die A100 sowie die A111. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum ist das Gesundbrunnen-Center.

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

Diese Etagenwohnung liegt im ehemaligen Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt in Berlin-Mitte. Im Zuge der Sanierung wurde der Bestand an Berliner Altbaugebäuden in diesem Gebiet umfassend saniert und modernisiert, wodurch sich die Gebäude in der direkten Umgebung größtenteils wieder in ihrer ursprünglichen Schönheit zeigen. Während der Gebietssanierung wurden ebenso Baulücken durch Neubauten geschlossen und Freiflächen neu angelegt bzw. gestaltet. Die Wohnqualität des ganzen Bezirks wurde durch diese Maßnahmen erheblich aufgewertet.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem wunderschönen und detailgetreuen Stuckaltbau in einer ruhigen Anliegerstraße. Das gesamte Gebäude, der rückwärtige Außenbereich des Grundstücks und die Wohnungen des Hauses wurden in den Jahren 2007 bis 2009 grundlegend aufwändig saniert, modernisiert und instandgesetzt. Hierbei wurde das Haus neben dem Ausbau des Dachgeschosses auch mit einem Aufzug ausgestattet, welcher jeweils zwischen den Etagen hält. Das Haus hat zudem einen bekannten historischen Hintergrund. Nach dem Bau der Berliner Mauer wurde aus dem Keller des Hauses ein Fluchttunnel gegraben, durch den im Jahre 1962 insgesamt 29 Menschen die Flucht aus der DDR gelang. Dieser 'Tunnel 29' erlangte weltweit Berühmtheit. An ihn erinnert eine am Haus angebrachte Gedenktafel.

Die Wohnung selbst liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über 2,5 Zimmer, eine separate Küche, ein innenliegendes Wannenbad und einen großen, in den Innenhof gerichteten Balkon, von dem man in den großzügigen und begrünten Innenhof blicken kann. Die Zimmer und der Flur verfügen über Holzdielenböden sowie glatt gespachtelte Wandflächen und Decken. Das vorhandene Wannenbad wurde im Zuge der Modernisierung der Wohnung neu eingebaut. Gleichzeitig wurde die Küche während der Modernisierung der Wohnung mit einer Einbauküche ausgestattet. Die ursprünglichen Holzfenster wurden gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten Zustand.

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**
- **Dielenböden in den Wohnräumen sowie im Flur**
- **Altbauwohnung mit typischen hohen Decken**
- **Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung**
- **Moderne Konvektorenheizkörper**
- **Modernes Bad mit Badewanne**
- **Einbauküche**
- **Balkon mit Süd-Ostausrichtung zum grünen Innenhof**
- **Kabelanschluss**
- **Abstellraum im Keller**
- **Fahrradabstellbereich im Innenhof**
- **Modernisierter Stuckaltbau**

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.

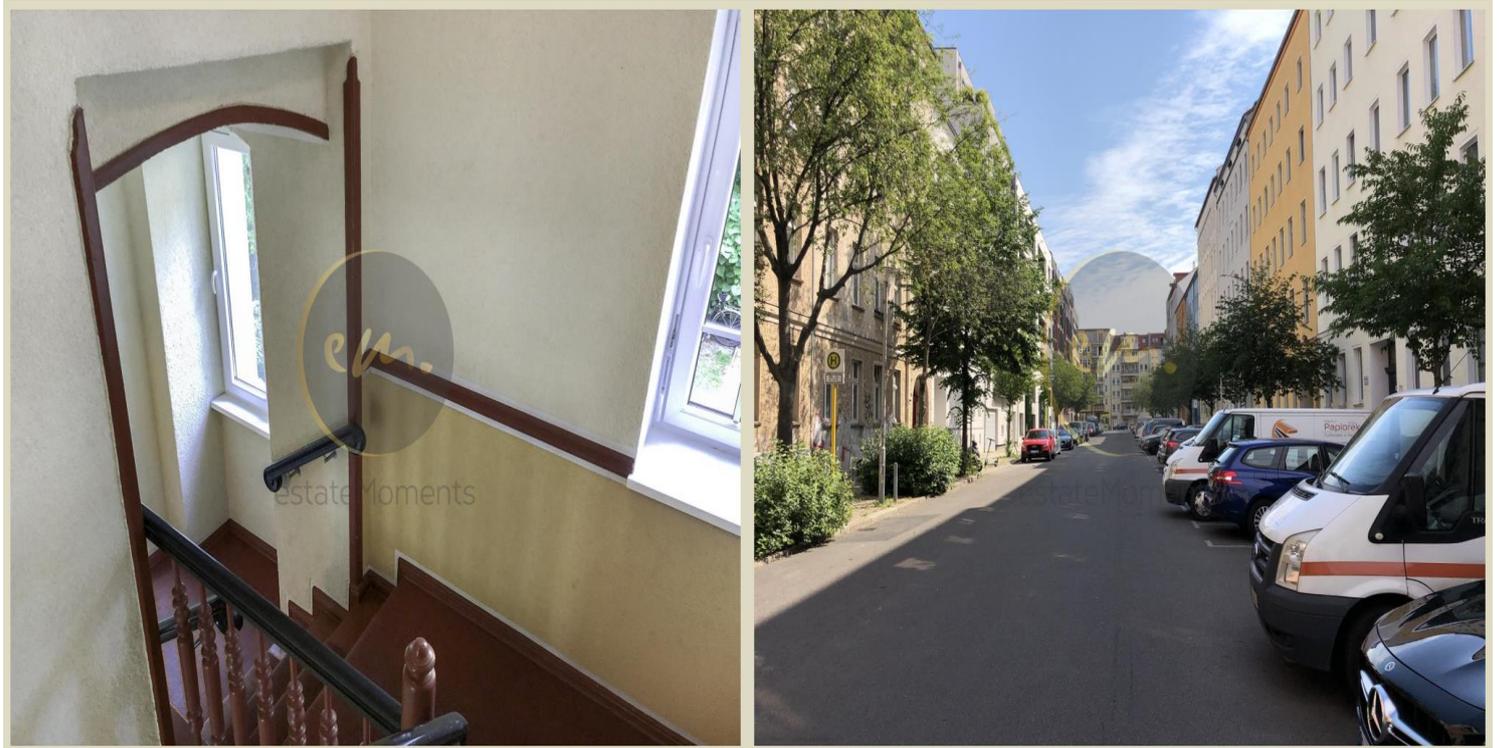
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

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](#)