



Objektnummer 1117

## **Berlin - Eigennutzung möglich: Helle und moderne Citywohnung Nähe Zionskirchplatz**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>315.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % (inklusive 19 % Umsatzsteuer) inkl. MwSt.</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1886</b>
<b>Zustand</b>	<b>MODERNISIERT</b>

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

**Ausstattungskategorie**

**Bad**  
**Küche**  
**Bodenart**  
**Heizungsart**  
**Befeuerung**  
**Ausrichtung Balkon/ Terrasse**  
**Kabel/SAT TV**  
**Unterkellert**  
**Dachform**  
**Bauweise**

**Gehoben**  
**Dusche**  
**Ebk, Offen**  
**Fliesen, Parkett**  
**Zentral**  
**Gas**  
**Südwest**  
  
**Keller**  
**Flachdach**  
**Massiv**

**Energieausweis**



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

**Bedarfsausweis**  
**10.04.2018**  
**99,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Gas**  
**C (= 100)**  
**1886**

**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 Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen Innenlage im rechten Seitenflügel des Wohnhauses. Die Umgebung ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten und bietet eine typisch urbane Innenstadtlage. In direkter Nähe befinden sich die Schönhauser Allee, der Zionskirchplatz, der Arkonaplatz, die Kulturbrauerei sowie der Berliner Mauerpark. Im direkten Umfeld finden sich vielfältige Geschäfte und Gastronomie ebenso wie Schulen und Kindergärten. Ca. drei bzw. vier km entfernt befinden sich die Charité, das Bundeswehr- wie auch das Jüdische Krankenhaus, sowie das Vivantes Klinikum im Friedrichshain. Die Infrastrukturanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit dem nur wenige Minuten zu Fuß gelegenen U-Bhf. Eberswalder Straße (U2, Tram 12, 50, M1, M10, M13, Bus N2), dem ebenfalls nur ca. 1 km entfernten U-Bhf. Bernauer Straße (U8, Tram 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) exzellent. Auch die Autobahnanbindung ist gut. In rund sieben km Entfernung erreicht man die A100 wie die A111. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum sind die Schönhauser Allee Arcaden.**

**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 Gebäude liegt im ehemaligen Sanierungsgebiet Teutoburger Platz in Berlin-Prenzlauer Berg. 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 Schulen und Kindergärten erneuert und für eine Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie der vorhandenen Grünanlagen und Spielplätze gesorgt. Die Wohnqualität des ganzen Bezirks wurde durch diese Maßnahmen nochmals erheblich aufgewertet.*

*Die angebotene Wohnung befindet sich in einem wunderschönen und detailgetreu sanierten Stuckaltbau aus der Gründerzeit in einer lebhaften Seitenstraße der Schönhauser Allee. Das gesamte Gebäude, der rückwärtige Außenbereich des Grundstücks und die Wohnungen des Hauses wurden in im Jahr 2008 grundlegend aufwändig saniert, modernisiert und instandgesetzt.*

*Die Wohnung selbst liegt im 3. Obergeschoss (vollständig zum geschlossenen und ruhigen Innenhof ausgerichtet) und verfügt über 1,5 Zimmer, eine offene Küche, ein innenliegendes Duschbad und einen großzügigen Balkon, von dem man in den begrünten Innenhof blicken kann. Die Zimmer und der Flur verfügen über Parkettboden sowie glatt gespachtelte Wandflächen und Decken. Das vorhandene Duschbad wurde im Zuge der Modernisierung der Wohnung neu eingebaut. Gleichzeitig wurde die Wohnung mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Die ursprünglichen Holzfenster wurden im Rahmen der Sanierung gegen Holzfenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand.*

*Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und wurde seinerzeit durch den Maurermeister Julius Schossow errichtet, welcher zahlreiche Gebäude im Berliner Innenstadtbereich erbaute, die heute unter Denkmalschutz stehen.*

*Die Wohnung ist vermietet, der Mieter hat sich jedoch bereiterklärt, innerhalb von neun Monaten ab Eigentumsumschreibung auszuziehen, um eine Eigennutzung zu ermöglichen.*

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**

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Echtholzfertigparkett in den Wohnräumen sowie im Flur
- Gas-Zentralheizung
- Moderne Konvektorenheizkörper
- Modernisiertes Duschbad
- Offene Einbauküche
- Balkon mit Südwestausrichtung
- 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](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](#)