



Objektnummer 1122

**Berlin - Helle und moderne 3-Zimmerwohnung mit Blick auf den Volkspark Friedrichshain, PKW-Stellplatz möglich**

### **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>93,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.058,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>93,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></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 Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fertigparkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Mansarddach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Seniorengerecht</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**  
**Energiekennwert**  
**Mit Warmwasser**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**

**Verbrauchsausweis**  
**08.10.2028**  
**84,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Ja**  
**Gas**  
**C (= 100)**  
**1995**

## Objektbeschreibung

### Lage

Die Etagenwohnung befindet sich zwischen dem Volkspark Friedrichshain und dem Leise-Park, im 4. Obergeschoss des Wohnhauses. Die Umgebung ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten sowie schicken Neubauten und bietet eine typisch urbane Innenstadtlage. In direkter Nähe befinden sich die Greifswalder Straße, der Märchenbrunnen sowie das Filmtheater am Friedrichshain. Im direkten Umfeld finden sich vielfältige Geschäfte und Gastronomie ebenso wie Schulen und Kindergärten. In ca. 3 bis 4 km Entfernung liegen die Charité, das Bundeswehr- und 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. Schillingstraße (U5), dem ebenfalls nur ca. 1 km entfernten Alexanderplatz (U2, U5, U8, S3, S5, S7, S9, RE HBX, RE1, RE2, RE7, RB14, Tram 12, 50, M1, M2, M4, M5, M6, Bus N5, N60, N65, 100, 200, N2, N40, N42), sowie der unmittelbar angrenzenden Haltestelle Am Friedrichshain (Tram 12, 50, M1, M2, M4, M5, M8, M13, Bus 142, 200) exzellent. Auch die Autobahnbindung ist gut. In ca. 7 km Entfernung erreicht man die A114. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum ist das ALEXA Berlin.

**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 Eigentumswohnung befindet sich in gefragter und zentraler Lage in Berlin-Friedrichshain, mit freiem Blick auf den nahegelegenen Volkspark Friedrichshain. Die Wohnung selbst verfügt über drei gut geschnittene Wohn- bzw. Schlafzimmer, eine helle Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie einen Wintergarten, der an das Wohnzimmer angrenzt. Aufgrund der großen Fensterfront im Wohnzimmer ist dieses angenehm hell und bietet eine behagliche Raumatmosphäre. Durch den vorgelagerten Wintergarten und die weit entfernt gelegene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist das Wohnzimmer von außen nicht einsehbar und bietet viel Privatsphäre. Alle Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet. Die Böden in Küche und Bad sind gefliest. Trotz der zentralen Lage am Kreuzungsbereich zweier Durchgangsstraßen, ist die Wohnung aufgrund der Lage im 4. Obergeschoss und dem straßenseitig vorgelagerten Wintergarten sehr ruhig gelegen. Alle übrigen Räume der Wohnung sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Durch den vorhandenen Personenaufzug ist nicht nur die Wohnung, sondern auch die Tiefgarage und der Keller bequem und barrierefrei zu erreichen. Die Tiefgaragenstellplätze sind als Doppelparker angelegt. Der Tiefgaragenstellplatz kann miterworben werden, eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht. Im geschlossenen Innenhofbereich befinden sich ein Spielplatz mit Sitzgelegenheiten sowie Fahrradabstellplätze für die Bewohner des Hauses. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1995 neu errichtet. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Am Haus bzw. in den Allgemeinbereichen des Hauses werden in den kommenden Jahren kosmetische Instandhaltungsarbeiten erforderlich sein. Die bereits gebildete Instandhaltungsrücklage sollte zur Finanzierung der dafür erforderlichen Maßnahmen jedoch ausreichend sein.**

## Ausstattung

- Personenaufzug
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Fertigparkett in den Wohnräumen sowie im Flur
- Gas-Zentralheizung
- Moderne Konvektorenheizkörper
- Tageslicht-Bad mit Badewanne
- Wintergarten mit Südostausrichtung
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller
- Fahrradabstellbereich im Innenhof
- PKW-Stellplatz (auf Wunsch)

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](mailto:berlin@estate-moments.de)

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

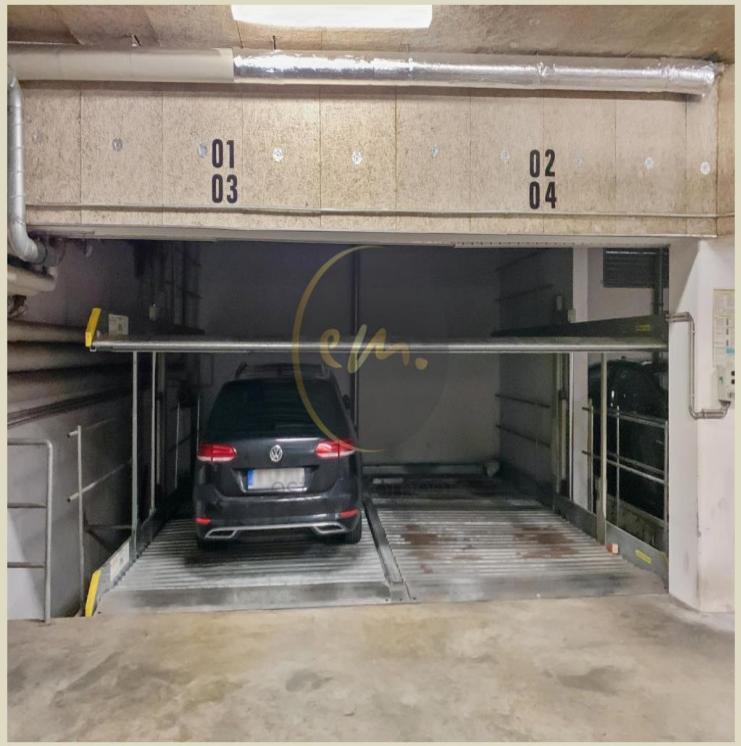


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

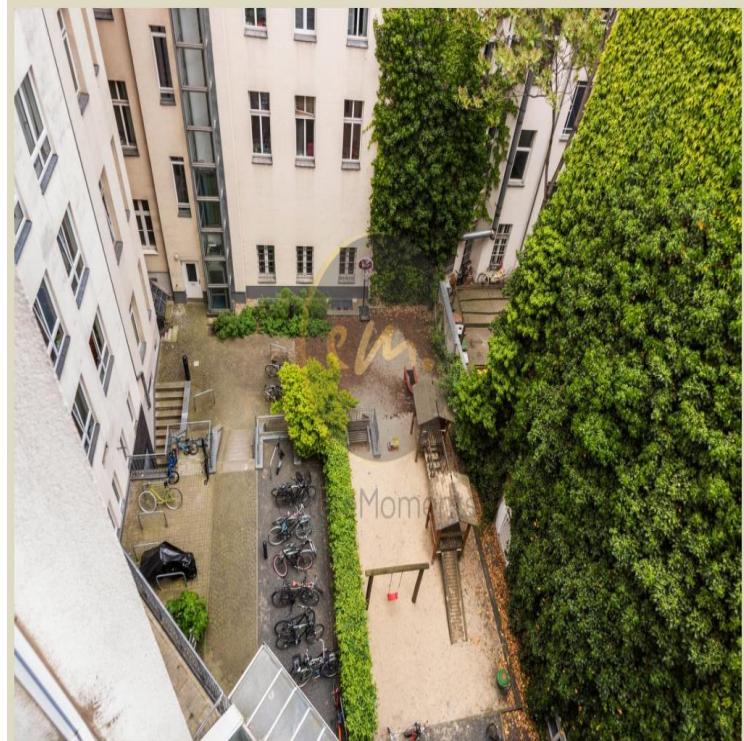


## estateMoments GmbH

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](#)

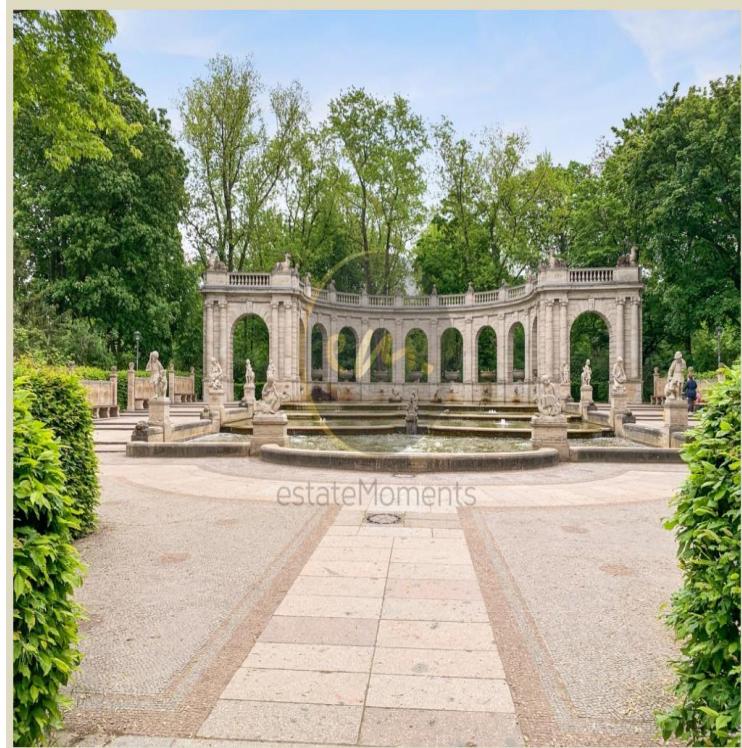


**estateMoments GmbH**

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](#)