



Objektnummer 1127

**Berlin - Stilvoll Wohnen (Berlin-Zehlendorf): Hell und modern,  
4-Zimmer-Maisonettewohnung, Balkon, Terrasse**

### **Eckdaten**

**Baujahr** 2016  
**Zustand** NEUWERTIG

**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>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Ebk, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fern, Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fern</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Energietyp</b>	<b>Neubaustandard</b>
<b>Seniorenrecht</b>	

## Energieausweis



<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.02.2026</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>75,70 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C (= 100)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2016</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 Maisonettewohnung befindet sich in Berlin-Zehlendorf inmitten einer 2016 neu errichteten Wohnanlage. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch die historische Villenkolonie Lichterfelde. Trotz der ruhigen Wohnlage finden sich im näheren Umkreis von ca. 1-2 km alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Gastronomie, Supermärkte, Schulen und Kindertagesstätten. Das nächste Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist 'Zehlendorf Mitte' in weniger als ca. 3 km Entfernung. Sowohl mit dem PKW als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln besteht eine gute Anbindung an das Zentrum von Berlin. Eine Haltestelle der Buslinien X11 mit Anschluss an den S-Bahnhof Sundgauer Straße (S1) ist in ca. vier Minuten zu Fuß erreichbar. Der S-Bahnhof ist auch direkt zu Fuß in rund acht Minuten erreichbar. Die Berliner Stadt-Autobahn (A103) sowie die beliebte Einkaufsmeile 'Schloßstraße' in Steglitz liegen ca. 4 km entfernt. Auch ein Anschluss an die A115 besteht in ca. 6 km Entfernung. Das Charité - Universitätsklinikum Benjamin Franklin (ca. 4 km) sowie das Bethel Krankenhaus (ca. 3 km) sind ebenfalls schnell zu erreichen. Der Flughafen Berlin-Brandenburg ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar.**

**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 in Zehlendorf gelegene Maisonettewohnung liegt innerhalb der neuwertigen Wohnanlage 'Cedelia', die im Jahr 2016 auf einem ca. 32.000 m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Areal mit insgesamt rund 280 Wohnungen in 17 Gebäuden errichtet wurde. Die Wohnanlage liegt am Dahlemer Weg, in der Nähe des S-Bahnhofs Sundgauer Straße.*

*Von außen überzeugt der Neubau durch eine moderne und stilvolle Architektur. Das naturnahe Wohnkonzept mit zahlreichen Grünflächen wurde für eine gemischte Bewohnerstruktur entwickelt. Die Wohnanlage besteht aus mehreren Eigentümergemeinschaften. Die Wohnung selbst liegt in einem der drei Gartenhäuser, die im klassisch-modernen Stil errichtet wurden und Teil einer Gemeinschaft aus sieben mehrstöckigen Wohnhäusern mit einer zusammenhängenden Tiefgarage sind.*

*Eine Besonderheit der lichtdurchfluteten Wohnung ist, dass diese über zwei Eingänge (Erd- und Obergeschoss) verfügt und diese jeweils an den Aufzug angebunden sind, der auch das Kellergeschoss erschließt. Die Maisonettewohnung verfügt im Erdgeschoss über einen Zugang zur Terrasse und zusätzlich im Obergeschoss über einen Balkon, beide nach Südwesten ausgerichtet zum entspannten Verweilen.*

*Die Raumaufteilung der Wohnung bietet viel Platz und der offen gestaltete Grundriss im Erdgeschoss schafft eine sehr angenehme Wohnatmosphäre. Zwei vollwertige, modern gestaltete Bäder (Dusch- und Wannenbad) und eine hochwertige Marken-Einbauküche mit Kochinsel und allen Elektrogeräten runden das großzügige Wohnkonzept ab. Der Grundriss der Wohnung eignet sich deshalb ideal für eine Familie mit Kindern oder für platzverwöhnte Paare und Singles.*

*Nach dem Erwerb kann die Wohnung ohne großen Planungsaufwand und ohne Fertigstellungsrisiko bezogen werden. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann miterworben werden.*

**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**

- **Aufzug bis zum Keller**
- **Hochwertige Einbauküche**
- **Zwei Einbauschränke**
- **Panoramaspiegel im Obergeschossbad**
- **Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung**
- **Mosaikparkett in den Wohnräumen im 1. OG**
- **Fliesenboden im EG**
- **Fernwärme mit Warmwasseraufbereitung**
- **Fußbodenheizung**
- **Terrasse im EG und Balkon im 1. OG mit Südwestausrichtung**
- **Kabelanschluss**
- **Abstellraum im Keller**
- **Fahrradabstellraum im Keller**
- **Eigener Stellplatz in der Tiefgarage**

## **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](#)





**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](#)