



Objektnummer 1128

## **Berlin - Bezugsfreie Splittlevel-Wohnung in zentraler Lage (Berlin-Wilmersdorf)**

### **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>95,8 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Grundstücksfläche</b>            | <b>5.062,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Gesamtfläche</b>                 | <b>95,8 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>Gäste-WC</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>Fläche Balkon / Terrasse</b>     | <b>3,2</b>                   |
| <b>Baujahr</b>                      | <b>1968</b>                  |
| <b>Zustand</b>                      | <b>Gepflegt</b>              |
| <b>Letzte Modernisierung</b>        | <b>2016</b>                  |
| <b>WG-Geeignet</b>                  |                              |
| <b>Bad</b>                          | <b>Dusche</b>                |
| <b>Küche</b>                        | <b>Offen</b>                 |
| <b>Bodenart</b>                     | <b>Laminat</b>               |
| <b>Heizungsart</b>                  | <b>Zentral</b>               |
| <b>Befeuerung</b>                   | <b>Öl</b>                    |
| <b>Fahrstuhl</b>                    | <b>Personen</b>              |
| <b>Stellplatzart</b>                | <b>Tiefgarage</b>            |
| <b>Gartennutzung</b>                |                              |
| <b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b> | <b>Ost</b>                   |
| <b>Kabel/SAT TV</b>                 |                              |
| <b>Abstellraum</b>                  |                              |
| <b>Dachform</b>                     | <b>Flachdach</b>             |
| <b>Bauweise</b>                     | <b>Massiv</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](#)

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>04.01.2029</b>        |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>200,00 kWh/(m²*a)</b> |
| <b>Mit Warmwasser</b>         | <b>Ja</b>                |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>               |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>G (200-250)</b>       |
| <b>Baujahr</b>                | <b>1968</b>              |

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Wohnung befindet sich im vielfältigen Berliner Bezirk Wilmersdorf. Die Wohnung ist sehr gut an das Berliner Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahn-Station Berliner Straße ist in 2 Minuten zu Fuß erreicht und bietet Anbindung an die U7 und U9 und die Buslinien 104, N7, N7X, N9 und N42. Die nächste Anbindung an die Berliner Stadtautobahn (A100) liegt ebenfalls lediglich 2,4 km entfernt am Innsbrucker Platz. Ein Edeka-Markt in 650 Meter Entfernung, sowie etliche Cafés, Bäckereien und vielfältige Gastronomie decken den täglichen Bedarf. In der Nähe befindet sich der Volkspark-Schöneberg-Wilmersdorf. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist mit einer Entfernung von 26,7 km in ca. 40 Minuten zu erreichen.*

**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 9-geschossige Wohnanlage liegt in zentraler Innenstadtlage von Berlin-Wilmersdorf, mittig zwischen Berliner Straße und Güntzelstraße. Von außen bietet das Gebäude durch die typische Architektur der sechziger Jahre einen eher schlichten Eindruck. Im Inneren überzeugt die helle Split-Level-Wohnung, die sich über insgesamt 3 Etagen, vom 5. Obergeschoss bis in das 6. Obergeschoss erstreckt, mit Weitblick und einer tollen Raumaufteilung. Der Zugang zur Wohnung befindet sich im fünften Obergeschoss und ist an den im Hause vorhandenen Aufzug angebunden.*

*Neben dem Wohnungseingangsbereich mit Garderobennische befinden sich im 5. Obergeschoss ein Duschbad sowie das separat gehaltene WC. Bei einer Modernisierung des Badezimmers besteht die Möglichkeit, dieses mit dem gesonderten WC und dem vorhandenen Abstellraum baulich zu verbinden und dadurch ein großzügiges Badzimmer zu schaffen.*

*Der Treppenaufgang im Eingangsbereich führt auf die nächste Split-Level-Ebene, auf der sich ein großer und offener Wohnbereich mit offener Einbauküche und angrenzendem Essbereich befindet. Durch die große Fensterfront in Richtung Westen ist der gesamte Wohnbereich licht- bzw. sonnendurchflutet. Die Fensterfront ermöglicht zudem einen tollen Weitblick über die Dächer von Berlin-Wilmersdorf.*

*Auf der nächsten Split-Level-Ebene befindet man sich im 6. Obergeschoss. Über den dortigen Flur gelangt man in die beiden weiteren Zimmer. An das rechte der beiden Zimmer grenzt die zur Wohnung gehörende Loggia an, die einen Blick in den großzügigen und parkähnlich angelegten Innenhof bietet.*

*Beide Zimmer sind sehr hell, bieten jedoch als Schlafzimmer den Vorteil einer Ostausrichtung, weswegen sich auch im Hochsommer die Räume nicht besonders aufheizen bzw. eine angenehme Raumtemperatur bieten. Zudem sind beide Zimmer sehr ruhig gelegen, da diese zum begrünten Innenhof ausgerichtet sind.*

*Der Flur der obersten Splitt-Level-Ebene verfügt zusätzlich noch über eine Abstellkammer. Die Raumaufteilung der Wohnung bietet nicht nur viel Platz, sondern eine offene und dadurch sehr angenehme Wohnatmosphäre.*

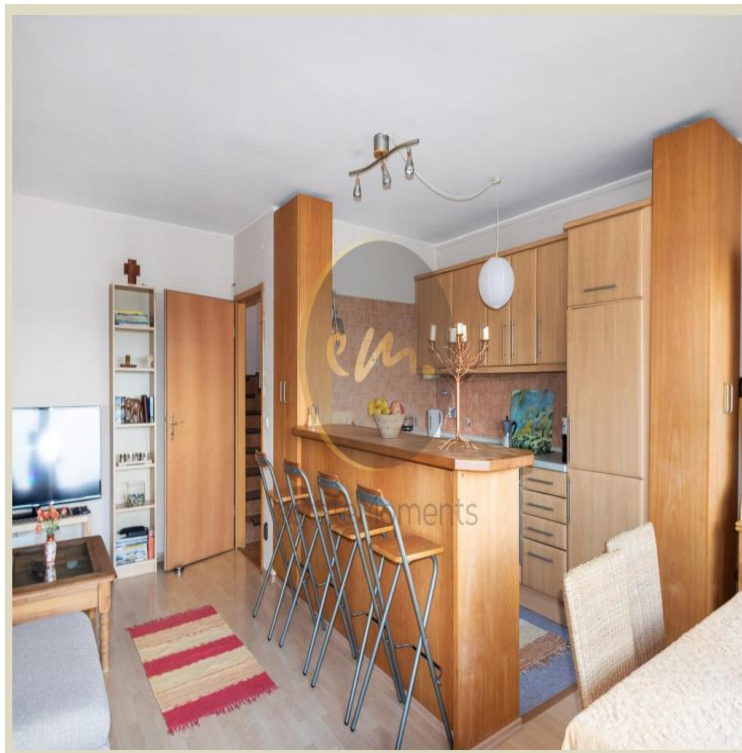
*Zur Wohnung gehört ein zusätzlicher Abstellraum im Keller, welcher über einen weiteren im Hause befindlichen Aufzug bequem erreichbar ist. Ein Kfz-Stellplatz (abschließbarer Einzelstellplatz in der Tiefgarage) kann auf Wunsch miterworben werden.*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



**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](#)



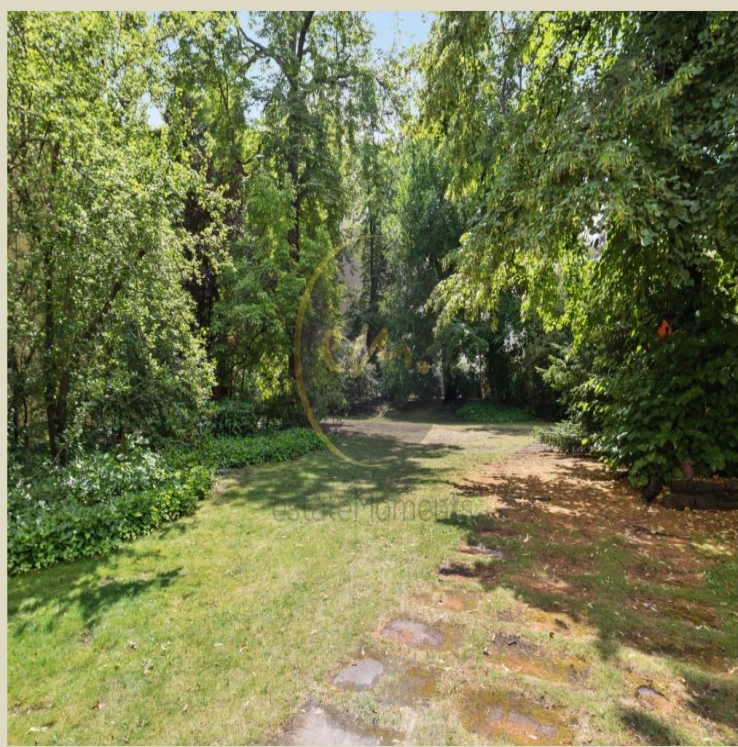
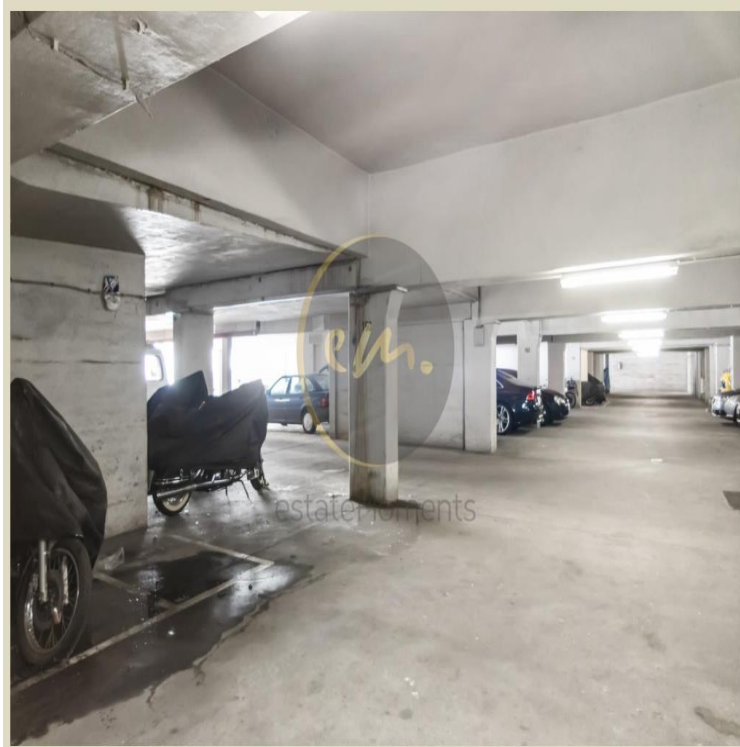


**estateMoments GmbH**

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](#)

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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