



Objektnummer 1130

Berlin - Neubau-Dachgeschoss-Maisonettewohnung in stilvollem Altbau (2 bis 4 Zimmer)

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	130,0 m²
Grundstücksfläche	879,0 m²
Gesamtfläche	168,0 m²
Kellerfläche	20,0 m²
Grundstücksfront	19,0
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	5,0
Baujahr	2023
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Offen
Bodenart	Dielen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Süd
Kabel/SAT TV	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller
Dachboden	
Gäste-WC	

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	27.05.2029
Energiekennwert	111,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D (= 125)
Baujahr	1900

Objektbeschreibung

Lage

Den Ortskern bzw. die zentrale Einkaufsstraße bildet die 'Bölschestraße', die im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen nach der Wiedervereinigung wiederbelebt wurde und neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten eine wunderschöne Mischung aus sanierten Altbauten und attraktiven Neubauten bietet. Das Immobilienportal Immobilien Scout 24 beschreibt den Stadtteil Friedrichshagen wie folgt: 'Friedrichshagen ist ein ruhiger, vielfältiger und grüner Ortsteil im Bezirk Köpenick-Treptow im Südosten von Berlin. Friedrichshagen grenzt im Westen, Süden und Osten an die Ortsteile Köpenick, Müggelheim und Rahnsdorf. Im Norden erreicht man Hellersdorf und das Bundesland Brandenburg. Durch die S-Bahn, die Tram und mehrere Busverbindungen ist Friedrichshagen gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen; innerhalb von 30 Minuten lassen sich City Ost und West erreichen.' Der Freizeitwert in Friedrichshagen ist sehr groß. Besonders Naturliebhaber und Wassersportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten. Neben den Bootshäusern der Sportvereine haben sich Werften, Bootsverleih und Charterfirmen sowie Surf- und Segelschulen niedergelassen. Besondere Anziehungspunkte in der näheren Umgebung sind auch der Kurpark, das Museum im Alten Wasserwerk, das Strandbad Friedrichshagen und die Weisse Villa. Die Anbindung nach Berlin kann mit dem Auto über die B1 oder die B96a bzw. mit der S-Bahn (S3) erfolgen. Die S-Bahn verkehrt im 20-Minuten-Takt und die Fahrtzeit vom S-Bahnhof Friedrichshagen zum Hauptbahnhof beträgt ca. 35 Minuten. In Friedrichshagen gibt es neben zahlreichen Kindertagesstätten folgende Schulen: Friedrichshagener Grundschule, Wilhelm-Bölsche-Oberschule, Ahorn-Schule (Förderzentrum und Grundschule mit den Förderschwerpunkten 'Sprache' und 'Autismus'), Müggelseeschule (Grundschule) sowie Gerhart-Hauptmann-Gymnasium. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das DRK-Krankenhaus in Köpenick und in 5 Kilometern bzw. 10 Autominuten erreichbar.

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonettewohnung wurde in einem Altbau-Mehrfamilienhaus (Baujahr 1898) in den zurückliegenden zwei Jahren neu errichtet.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Die Wohnung befindet sich in Berlin-Friedrichshagen und besticht nicht nur durch die ruhige und gefragte Lage, sondern auch aufgrund der großzügigen Grundrissgestaltung sowie der ansprechenden Kombination aus Alt- und Neubau. Von außen Altbaucharme und von innen Neubauqualität gepaart mit Altbauoptik.

Bei der Sanierung wurde die Wohnung im Dachgeschoss mit der darunterliegenden Wohnung im Obergeschoss zusammengelegt und dabei wurden die elektrischen Anlage, des Badezimmers sowie des Gäste-WC, die komplette Heizungsinstallation einschließlich Heizkörper, die Dachdämmung, die Balkonabdichtung sowie der Innenausbau erneuert. Die Fenster im Dachgeschoss sind, ausgenommen die Gaubenfenster, ebenfalls komplett neu. Im Obergeschoss wurden die Doppel-Kasten-Fenster - soweit möglich -erhalten.

Der Grundriss ist flexibel und bietet (je nach Wunsch) 3-bis-4-Zimmer. Auf Wunsch des Käufers kann beispielsweise in das Wohnzimmer im Dachgeschoss (aktuell 40 m²) eine Trennwand eingezogen werden, um dadurch ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. Sämtliche Anschlüsse für den Einbau der Trennwand (Strom-, Kabel- und CAT-Anschluss) sind bereits vorinstalliert. Die historische Wohnungseingangstür im Obergeschoss wurden beibehalten, die Wohnungseingangstür im Dachgeschoss durch eine modere Tür mit Altbauoptik erneuert.

Im Dachgeschoss, im Treppenaufgang, dem Küchenbereich, im Badezimmer sowie im Wohnbereich wurde an geeigneten Stellen das Backsteinmauerwerk freigelegt und optisch ansprechend als Sichtmauerwerk ausgeführt.

Für den Ausbau des Dachgeschosses wurden die Dach- und Deckenbalken nach Vorgabe der Statik teilweise verstärkt und zu den darunterliegenden Wohnungen wurden Brandschutzschotten neu errichtet.

Die Raumhöhe beträgt im Obergeschoss altbautypisch bis zu 3,40 m, die Raumhöhe im Dachgeschoss ist aufgrund der Entfernung der Zwischendecke in der Spitze weitaus höher.

Zur Wohnung gehören ein kleiner Südbalkon, der auch von der Abendsonne profitiert und ein großzügiger Abstellraum im Keller (ca. 20 m²), der mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner ausgestattet ist.

Der großzügige Gartenbereich, der zur Grundstücksrückseite gelegen ist, kann zum Verweilen, zum Spielen von Kindern oder zum Grillen gemeinsam mit den anderen Eigentümern genutzt 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

- *Holz-Doppelkastenfenster im Obergeschoss*
- *Moderne Dachflächenfenster im Dachbereich*
- *Rollläden (solarbetreiben) an Dachflächenfenstern*
- *Gas-Zentralheizung (derzeit noch 2-Jahres-Vertrag)*
- *Tageslichtbad mit freistehender Badewanne*
- *Fußbodenheizung (elektrisch betrieben) im Bad*
- *Waschmaschinenanschluss im Badezimmer*
- *Dielenboden in Wohn- und Schlafräumen sowie dem Flur*
- *Fliesen mit Natursteinoptik im Bad*
- *CAT-Verkabelung*
- *Kabelanschluss*
- *Balkone in Südausrichtung*
- *Abstellraum im Keller (ca. 20 m²)*
- *Garten zur gemeinsamen Nutzung*

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie auf Wunsch ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos, virtueller Besichtigung 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. Diese Immobilie wird käuferprovisionsfrei angeboten.

Vom Käufer sind bei Erwerb die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

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](#)