



Objektnummer 1131

## ***Berlin - Liebesnest in Wannsee: Raffinierte Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit Balkon, TG-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>92,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>4.301,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>96,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>6,0 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>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>8,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1987</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2017</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Mansarddach</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>05.05.2024</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>126,00 kWh/(m²*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1987</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Die Immobilie befindet sich in einer reinen Anliegerstraße und ist umgeben von Seen, Wald- und Grünflächen. Für Besucher gibt es direkt vor dem Haus ausreichend Parkmöglichkeiten. Der zum größten Teil zwischen Seen gelegene Ortsteil ist ein beliebter Ausflugsort für viele Berliner und Touristen. Wassersportbegeisterte kommen hier auf Ihre Kosten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten ein nahegelegener denn´s biomarkt sowie ein EDEKA- und ALDI-Einkaufsmarkt, die jeweils ca. 1 km entfernt sind. Eine Bäckerei ist in 650 m erreichbar. In direkter Nähe gibt es zahlreiche Gastronomieangebote welche für jeden Geschmack etwas zu bieten haben. In fußläufiger Entfernung (550 m) gibt es einen Busanschluss (Linie 318) mit Anschluss an den S-Bahnhof 'Wannsee' sowie einen Busanschluss (Linie 118) mit Anschluss an die Königstraße, den S-Bahnhof 'Wannsee' sowie das Rathaus Zehlendorf. Der S-Bahnhof 'Griebnitzsee' liegt in 3,3 km Entfernung (8 Autominuten) und bietet Anbindung an S7, RE1, RE7, RB21, RB22 und RB33. Zusätzlich besteht am S-Bahnhof 'Wannsee' ein Anschluss an die S-Bahnlinie S1. Der Berliner Flughafen ist in ca. 43 Autominuten (40,2 km) erreichbar.*

### Objektbeschreibung

*Die zum Verkauf stehende Maisonettewohnung befindet sich in einem idyllisch gelegenen und im Jahre 1998 erbauten Mehrfamilienhaus. Das Haus selbst liegt in Seenähe, unweit des von der Loggia aus zu sehenden Pohlesee.*

*Zum Grundstück gehört ein großzügig angelegter Innenhof mit altem Baumbestand und großer Grünfläche, die von allen Bewohnern genutzt werden darf.*

*Die Wohnung bietet zahlreichen Raffinessen und erstreckt sich über zwei Etagen, beginnend vom 2. Obergeschoss, bis in das Dachgeschoss, welches zusätzlich über einen separaten Zugang vom Treppenhaus verfügt. Im unteren Bereich der Wohnung finden sich vom Flur abgehend das großzügige Bad, die Treppe zum Dachgeschoss und der Wohnbereich.*

*Das Badezimmer ist optisch ansprechend ausgestattet und bietet eine Eckbadewanne, die beim estateMoments GmbH*

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

***Baden über das vorhandene Dachflächenfenster einen freien Blick in den Himmel ermöglicht. Die große Dusche mit Glastrennwand, der Waschtischbereich mit Panoramaspiegel und die vorhandenen Deckenspots runden das Gesamtbild ab.***

***Der Flur im Obergeschoss ist als Haupteingangsbereich vorgesehen und bietet über eine Sichtglastür zum Wohnbereich sehr viel Tageslichteinfall, wodurch beim Betreten der Wohnung unmittelbar ein positives Raumgefühl entsteht. Zur Ausstattung im Flur gehören ein Einbauschränk mit Milchglastüren und gegenüberliegend ein Einbauspiegel mit Ablagemöglichkeit. Neben dem Wohnbereich mit offenem Küchenbereich und dem Bad befindet sich im Obergeschoss noch ein weiteres Zimmer. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zum Balkon, der in die begrünte Umgebung sowie in Blickrichtung zum Pohlesee ausgerichtet ist und zwischen den Nachbarhäusern einen Ausblick aufs Wasser ermöglicht. Das Wohnzimmer ist mit Bodenspots und einem kleinen Galeriebereich zum Dachgeschoss ausgestattet.***

***Das Dachgeschoss unterteilt sich optisch in zwei Bereiche (Galeriebereich und Nebenbereich), welche durch einen Mittelgang miteinander verbunden sind. Die Raumtrennung erfolgt durch eine Milchglastür. Der Galeriebereich kann als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden, der Nebenbereich eignet sich gut als begehbarer Schrank oder Gästeschlafbereich. Die Kniestockhöhe von ca. 1 Meter bietet ausreichend Möglichkeit, auch unter den Dachschrägen Möbel aufzustellen, um somit Stauraum zu schaffen. Mit dem vorhandenen Klimagerät im Bereich des Treppenaufgangs hat man die Möglichkeit, die Räumlichkeiten in den Sommermonaten angenehm zu kühlen.***

***Die Wohnung war zuletzt vermietet, wurde jedoch zuvor von der Eigentümerin auch zu eigenen Wohnzwecken genutzt und entsprechend modern aufgewertet. Die angegebene Wohnfläche setzt sich zusammen aus der anrechenbaren Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung, inklusive der anrechenbaren Fläche der Loggia (Anrechnung zu 30 %) sowie der Fläche des Aufenthaltsbereiches im m ausgebauten Dachgeschoss, welche Wohnraumqualität bietet.***

**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**

- **Gas-Zentralheizung**
- **Radiatorenheizkörper und Konvektorenheizkörper**
- **Tageslichtbad mit großer Eckbadewanne, Dusche und WC**
- **Panoramaspiegel und Doppelhandwaschbecken im Bad**
- **Holzfenster mit Isolierverglasung**
- **Parkettboden in allen Wohnbereichen auf beiden Ebenen**
- **Separater Eingang im Dachgeschoss**
- **Große offene Küche mit Tageslicht (keine Einbauküche)**
- **Decken- und Fußbodenspots im Wohnbereich**
- **Kabelanschluss**
- **Große teilüberdachte Loggia mit Seeblick (zwischen den Nachbarhäusern)**
- **Abstellraum mit Tageslicht im Keller**
- **Eigener Stellplatz in der Tiefgarage (gegen Aufpreis möglich)**

## **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](#)

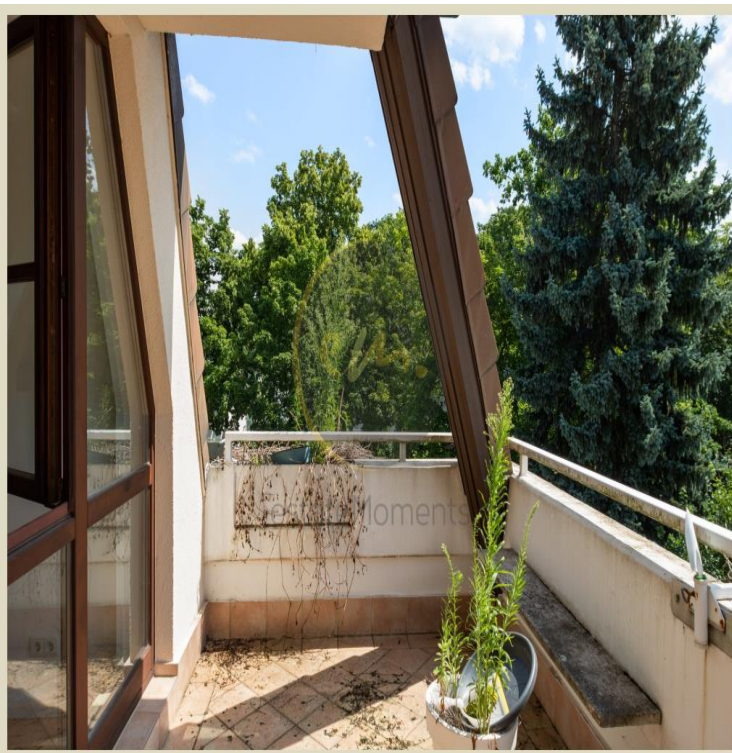


**estateMoments GmbH**

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](#)



**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](#)