



Objektnummer 1172

## Berlin - Wannsee: Großzügige und helle Doppelhaushälfte mit Garten in Top-Lage

### 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>156,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>63,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>321,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>230,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>63,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>15,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2011</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fertigparkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmítkeller</b>
<b>Energietyp</b>	<b>Neubaustandard</b>
<b>Gäste-WC</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**

**Energiebedarf**

**Energieträger**

**Baujahr**

**Bedarfsausweis**

**08.11.2021**

**79,97**

**Gas, Strom**

**2011**

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Die Immobilie befindet sich in einer reinen, nicht frei zugänglichen Anliegerstraße und ist umgeben von Seen, Wald- und Grünflächen. Für Besucher gibt es direkt auf der Straße vor dem Haus Parkmöglichkeiten.**

**Der zum größten Teil zwischen Seen gelegene Ortsteil ist ein beliebter Ausflugsort für viele Berliner und Touristen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten ein nahegelegener Denn's Biomarkt sowie ein EDEKA- und ALDI-Einkaufsmarkt und eine Bäckerei sind in 2 km gut erreichbar.**

**In direkter Nähe gibt es verschiedene Gastronomieangebote, welche für jeden Geschmack etwas zu bieten haben sowie zahlreiche Segel-, Ruder und Yacht-Clubs und weitere Angebote für Wassersportbegeisterte.**

**Kunstbegeisterte erreichen füsseläufig die Liebermann-Villa mit Gemälden des gleichnamigen Künstlers sowie wechselnden Ausstellungen.**

**In fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) gibt es einen Busanschluss (Linie 114) mit Anschluss an den S-Bahnhof 'Wannsee' (Anschluss an die S-Bahnlinie S1 sowie die S7). Der Berliner Flughafen ist in ca. 43 Autominuten (45 km) erreichbar.**

## **Objektbeschreibung**

**Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in begehrter Lage, in Berlin Wannsee. Die Doppelhaushälfte verfügt über ein real geteiltes Grundstück, ist jedoch über eine Bruchteilsgemeinschaft erschlossen. Dies bietet den Vorteil, dass ein Dienstleister mit der Straßenreinigung sowie dem Räum- und Streudienst im Winter beauftragt ist. Die innere Wegfläche ist ein verkehrsberuhigter Bereich, der ausschließlich von den Bewohnern oder deren Gästen genutzt wird. Das Gebäude selbst wurde im Jahr 2011 errichtet und ist vollständig unterkellert. Neben dem Kellergeschoss verfügt das Haus über zwei weitere Vollgeschosse, sowie ein**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

**großzügliches Dachgeschoss, welches als Studio ausgebaut ist.**

**Die Doppelhaushälfte bietet viel Platz und eine auch für eine größere Familie ideale Raumaufteilung. Der große Kellerraum verfügt zwar nicht über Tageslichteinfall, könnte jedoch als Büroraum gut genutzt werden.**

**Das Erdgeschoss verfügt über einen hellen und großen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur offenen Küche, einen hellen und großzügigen Eingangsbereich sowie einem Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche. Die bodentiefen Fenster sorgen dafür, dass das gesamte Erdgeschoss sehr hell ist und eine angenehme Raumatmosphäre mit viel Grünblick bietet. Die vorhandene Einbauküche in Landhausoptik ist hell gehalten und verfügt über hochwertige NEFF-Elektrogeräte sowie viel Stauraum. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich der Garten mit einer großen Terrasse in Südwestausrichtung. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet und für einen elektrischen Betrieb vorgerüstet. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie das moderne und geräumige Hauptbad mit Badewanne, Dusche und WC. Der Dachbereich ist als Studio ausgebaut und bietet Wohnraumqualität. Durch eine große Fensterfront ist der Studiobereich lichtdurchflutet und bietet sich gut zum Arbeiten, spielen oder zum Verweilen an.**

**Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gepflegten Zustand und punktet nicht nur mit der tollen Lage, sondern überzeugt auch mit der hellen, offenen und modernen Bauweise sowie der vorhandenen Ausstattung.**

**Als Bodenbelag wurde im Wohn- und Essbereich des Erdgeschosses sowie in den Räumen des Obergeschosses ein ansprechender Parkettboden (Fertigparkett) verlegt, der Boden im Studiobereich ist mit Laminat ausgestattet. Die Fußbodenheizung wird über eine moderne, durch Außentemperatur gesteuerte Gastherme mit Brennwerttechnik beheizt.**

**Im Kellerbereich des Hauses sind drei Räume vorhanden, wobei in einem der Räume die komplette Haustechnik untergebracht ist. Die anderen beiden Räume werden derzeit zu Abstellzwecken genutzt, bieten jedoch durchaus Potential um als Büro- oder Hobbyraum genutzt zu werden. Im Hausanschlussraum ist Platz für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner vorgesehen. Die angegebene Wohnfläche setzt sich zusammen aus der reinen Wohnfläche, inklusive Terrassenfläche (Anrechnung zu 25 %) sowie dem ausgebauten Dachgeschoss, welches 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

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden im Erdgeschoss
- Fertigparkett in den Wohn- und Schlafräumen im Erd- und Obergeschoss
- Offene Küche
- Einbauküche mit NEFF-Elektrogeräten
- Moderne Gasheizung mit Brennwerttechnik
- Fußbodenheizung
- Tageslicht-Bad mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche
- Terrasse mit Südwestausrichtung
- Offene Raumgestaltung im Erdgeschoss
- Großes helles Studio im Dachgeschoss
- Große Abstellräume im Keller
- Gartenfläche

## 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.**

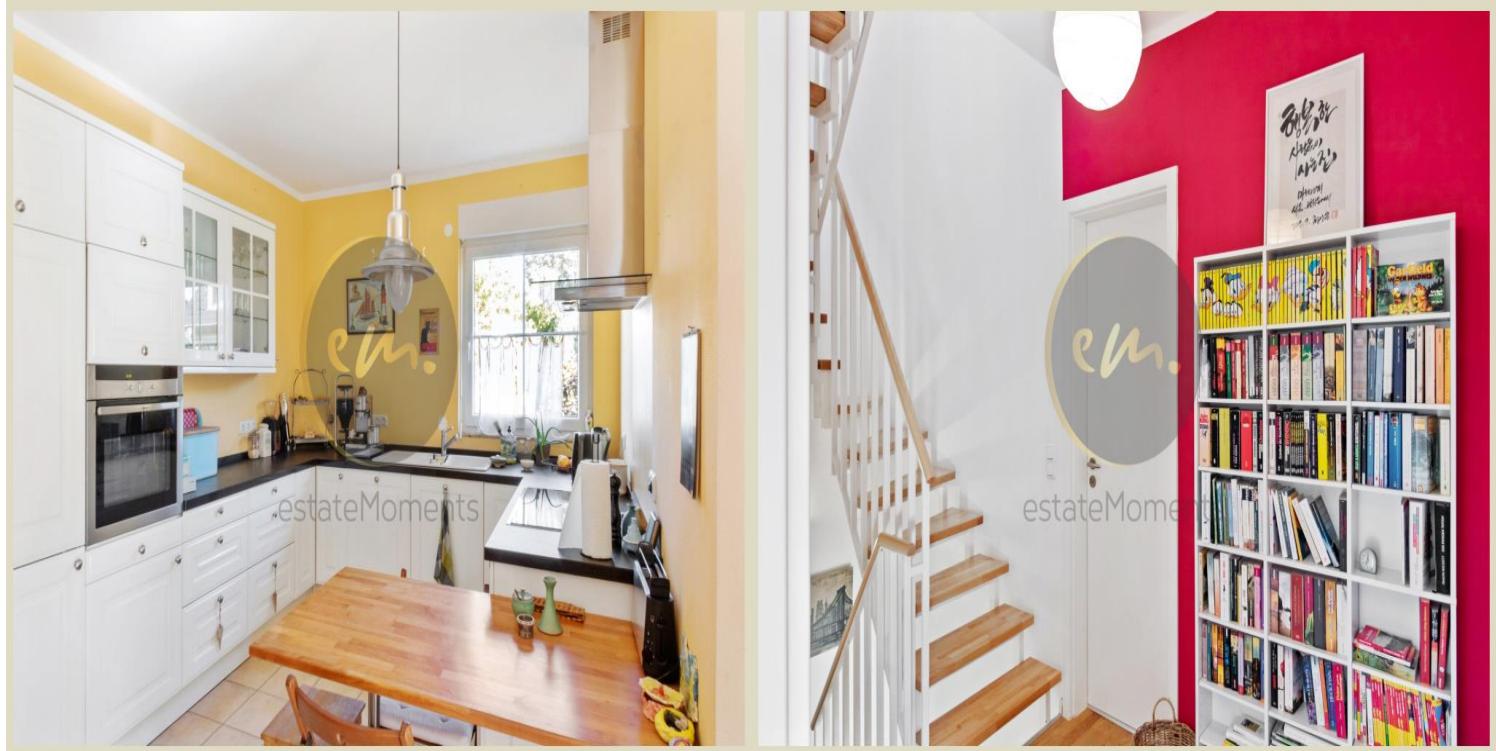
**Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, [berlin \(at\) estate-moments.de](mailto:berlin@estate-moments.de)

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

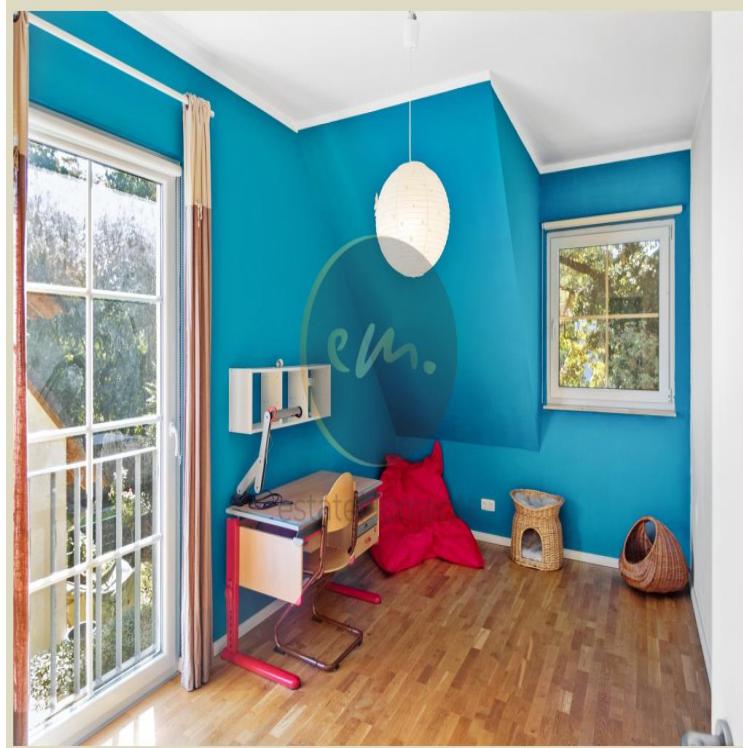


## estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

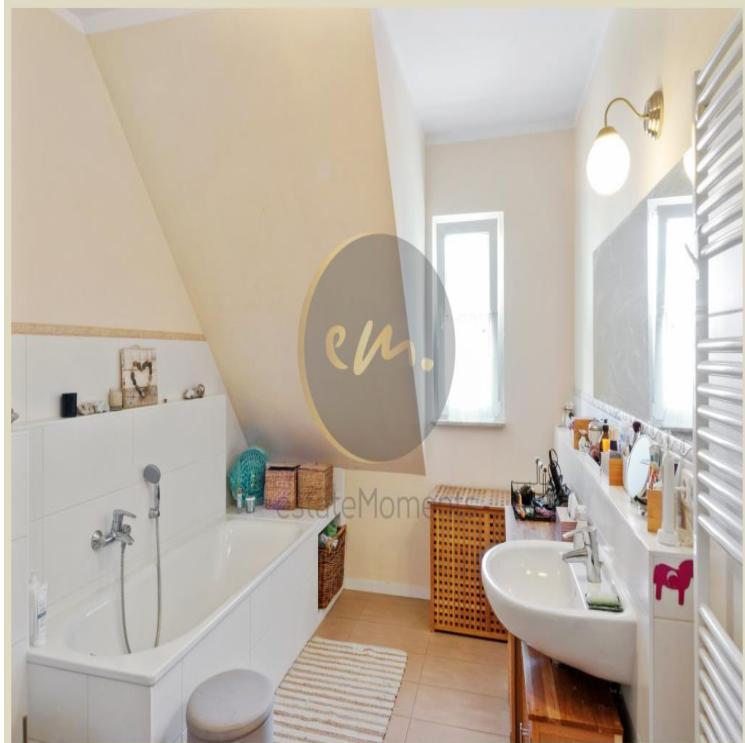


**estateMoments GmbH**

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](#)

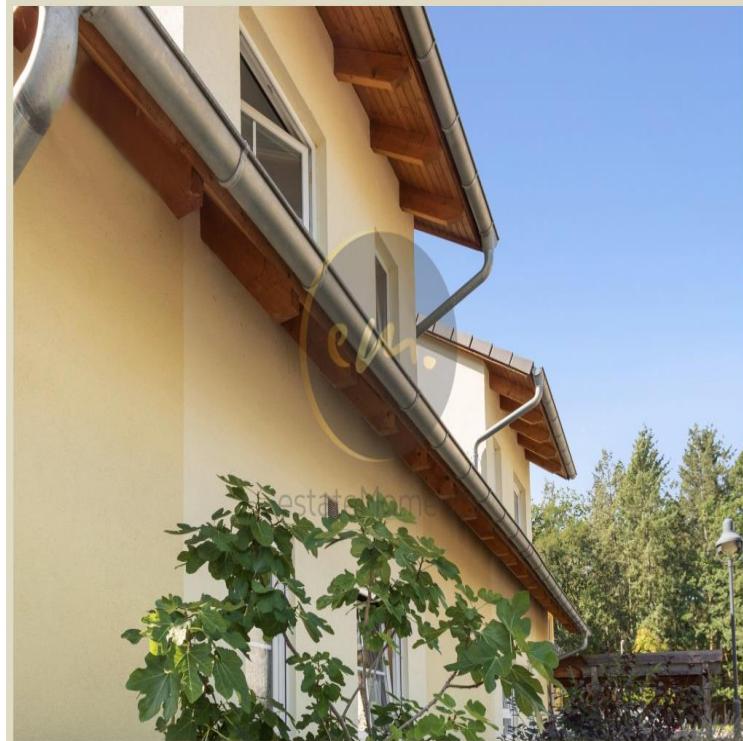


**estateMoments GmbH**

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](#)



**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](#)