



Objektnummer 1173

## Berlin - Wunderschön saniert - Altbau-Flair in Schöneberg: 6 Zimmer, EBK, 2 Balkone, WG geeignet

### 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>171,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.506,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>176,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>15,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</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 Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>10,1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1901</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2012</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>West</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertig mit Keller</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**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**

**Bedarfsausweis**  
**25.11.2028**  
**198,00**  
**Fernwärme**  
**F (= 200)**  
**1910 (lt. Bauakte ca. 1901)**

## Objektbeschreibung

### Lage

*Die Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen Lage im Vorderhaus des Wohnhauses. Die Umgebung ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten und bietet eine typisch urbane Innenstadtlage. In der Nähe befinden sich die Schloßstraße (10 Gehminuten), der Grazer Platz, das Vivantes Auguste-Viktoria-Klinikum sowie der Hans-Baluschek-Park.*

*Im direkten Umfeld finden sich vielfältige Geschäfte und Gastronomie, ebenso wie Schulen und Kindergärten. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum ist das Forum Steglitz mit anschließender Schloßstraße.*

*Die Infrastrukturanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit dem nur wenige Minuten zu Fuß gelegenen S-Bhf. Friedenau (S1) sowie der S-Bhf. Feuerbachstr. (S1, Bus 181, M76, N81, X76) wunderbar. Auch die Autobahnansbindung ist gut. In unmittelbarer Umgebung erreicht man die B1. Der Flughafen BER (Berlin Brandenburg International) ist ca. 22 km entfernt und über die Stadtautobahn gut 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 repräsentative sowie aufwändig und altbaugerecht sanierte Etagenwohnung befindet sich in einem ansprechenden Jugendstil-Stuckaltbau zwischen dem Grazer Damm und der Schloßstraße in Berlin-Schöneberg. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss, erstreckt sich über einen Teil des Vorderhaus bis in den Seitenflügel und verfügt insgesamt über 6 Zimmer, zwei Balkone, eine geschlossene Küche, ein großzügiges Tageslicht-Wannenbad (Wände und Boden mit Travertin-Naturstein gefliest) sowie ein weiteres innenliegendes Duschbad (Waschtische und Badmöbel von Villeroy & Boch).

Die Wohn- und Schlafräume verfügen über altbautypische Deckenhöhen (ca. 3,4 m) und sind mit originalem Deckenstuck und teilweise mit Kassettendecken versehen. Alle Wandflächen und die Decken der Bäder und Flure sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen. In zwei der drei straßenseitigen Zimmer ist Parkettboden vorhanden, die übrigen Zimmer sowie die Flure verfügen über abgeschliffene Dielenböden, die sich in einem sehr ansprechenden Zustand befinden.

Zwei der sechs Räume, die aktuell als Schlafzimmer genutzt werden, sind zum geschlossenen und absolut ruhig gelegenen Innenhof ausgerichtet.

Im Erkerzimmer (mittleres Zimmer des straßenseitigen Wohnbereichs) befindet sich als Blickfänger ein aus der Bauzeit des Hauses erhaltener Schmuckofen mit reichhaltigen Verzierungen und Ornamenten. Zudem wurden - dem altbautypischen Charme entsprechend - die Räume mit opulenten Kronleuchtern (böhmisches Kristall) ausgestattet.

Die Sanierung der Wohnung ab dem Jahr 2012 erfolgte umfassend bzw. komplett (Erneuerung der Bäder einschließlich aller Wasser- und Abwasserleitungen, der elektrischen Anlage, der Heizkörper sowie des Innenausbau mit dem Neuanstrich der Decken und Wände sowie dem Freilegen und Aufarbeiten der Altbau-Bodenbeläge).

Die Altbauwohnung ist hell, bietet viel Privatsphäre und vermittelt das großzügige Wohngefühl der Jugendstilära, verbunden mit den zeitgemäßen Annehmlichkeiten der Gegenwart.

Zur Wohnung gehört ein großer Keller (ca. 15 m<sup>2</sup>).

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

- **Doppelkasten Holzfenster**
- **Dielen- bzw. Parkettboden in den Wohnräumen sowie Fluren**
- **Aufwendige Stuckdecken in den Wohnräumen**
- **Gas-Etagenheizung**
- **Tageslicht-Bad mit Badewanne**
- **Zusätzlich innenliegendes Duschbad**
- **Einbauküche mit Arbeitsflächen aus Obsidian**
- **Zwei Balkone mit Ost- und Westausrichtung**
- **Abstellraum im Keller**
- **Fahrradabstellbereich im Innenhof**

## 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**

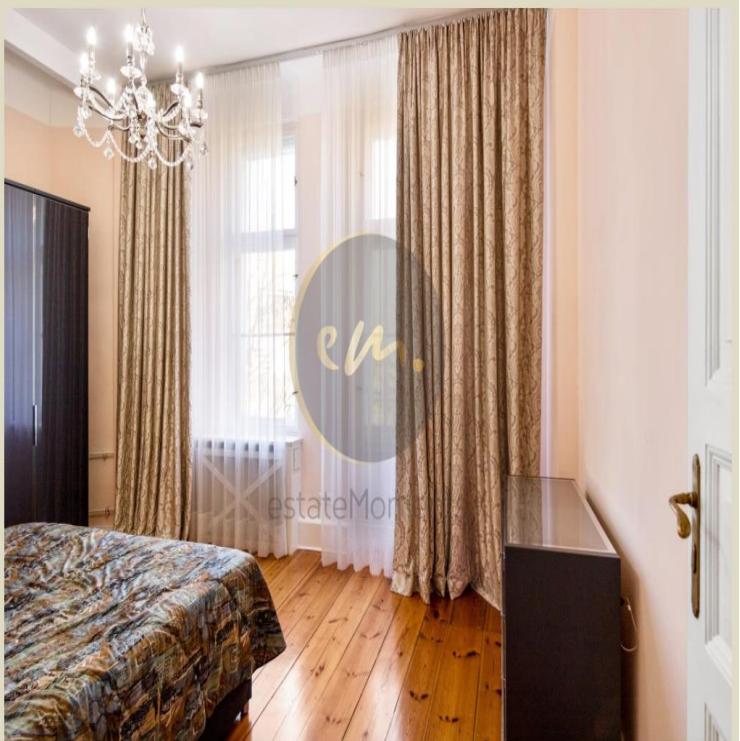
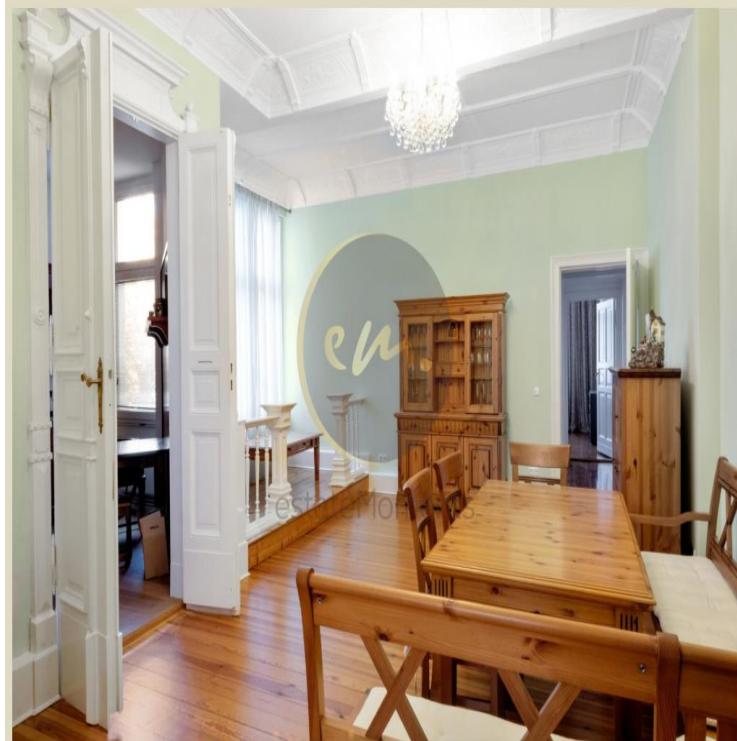
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



estateMoments



## estateMoments GmbH

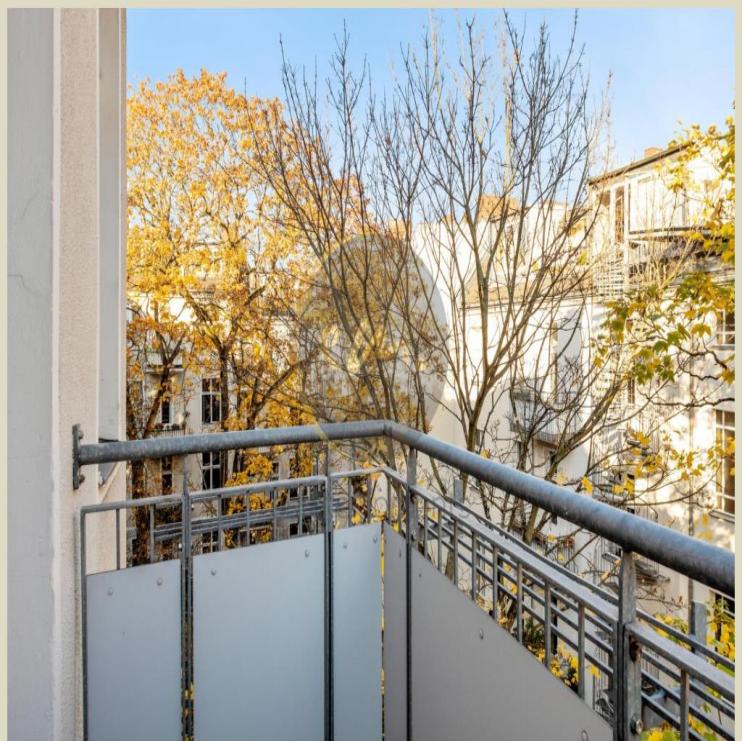
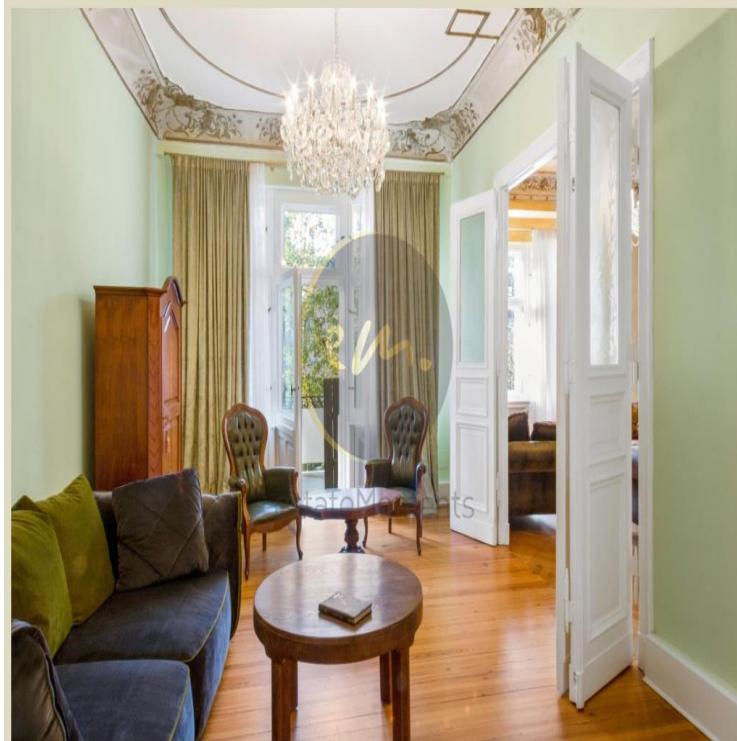
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



estateMoments



## estateMoments GmbH

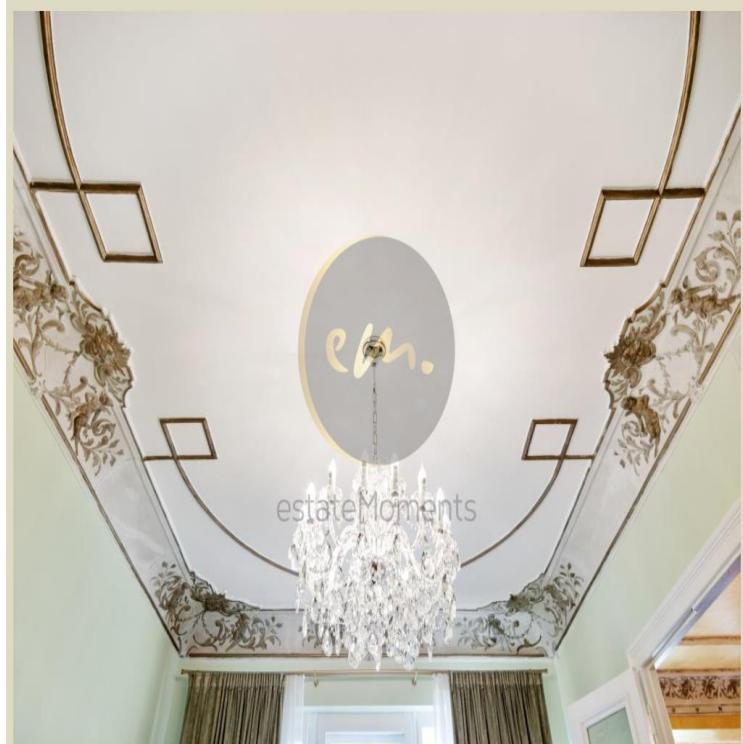
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



estateMoments



## 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



## **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

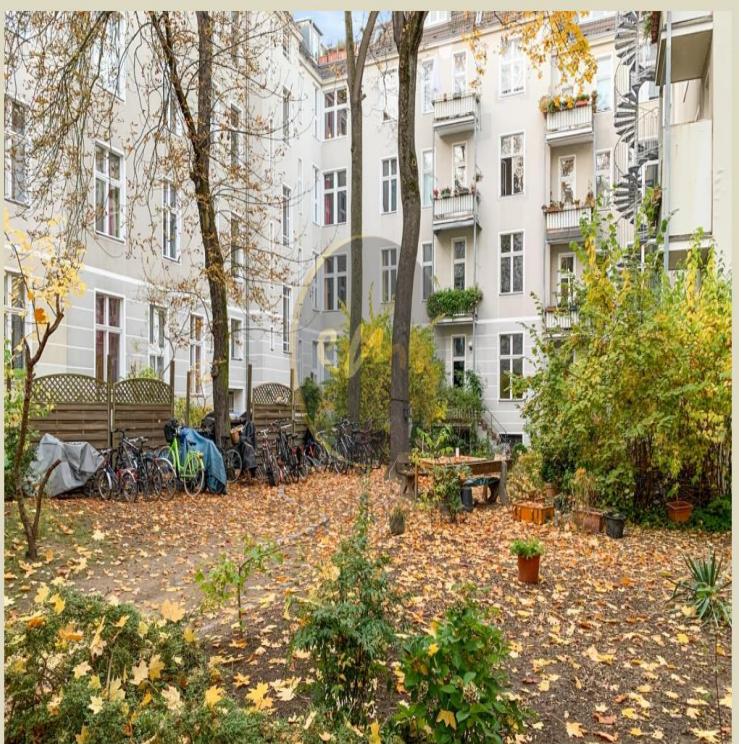


## **estateMoments GmbH**

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](#)