



Objektnummer 1176

## **Berlin - Helle Neubau-Dachgeschoss-Maisonettewohnung in stilvollem Altbau (3 bis 5 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](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>155,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>879,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>177,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>20,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>19,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</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>5,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>
<b>Dachboden</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](#)

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.05.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>111,00 kWh/(m²*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D (= 125)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>

## 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 Mischung aus Alt- und Neubau. Von außen Altbaucharme und von innen im Obergeschoss ein modernisierter Altbau sowie im Dachgeschosse ein kompletter Neubau.**

**Die Wohnung wurde (bei Beibehaltung der erhaltenswerten Altbaudetails) durch Zusammenlegung der Wohnung im Dachgeschoss mit der darunterliegenden Wohnung im Obergeschoss geschaffen. Die Verbindung erfolgte über einbau einer Innentreppe. Bei Neuausbau bzw. Sanierung wurden die elektrischen Anlage, des Badezimmers sowie des Gäste-WC, die Heizungsinstallation einschließlich Heizkörper, die Dachdämmung, die Balkonabdichtung sowie der Innenausbau erneuert. Die Fenster im Dachgeschoss sind, ausgenommen die Gaubenfenster, komplett neu. Im Obergeschoss wurden die Doppel-Kasten-Fenster - soweit möglich -erhalten.**

**Der Grundriss ist flexibel und bietet (je nach Wunsch) 3-bis-5-Zimmer. Auf Wunsch des Käufers kann beispielsweise in das Wohnzimmer (aktuell 40 m<sup>2</sup>) 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 jeweiligen Wohnungseingangstüren im Obergeschoss wurden beibehalten, die Wohnungseingangstüren im Dachgeschoss 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>)
- Garten zur gemeinsamen Nutzung

## **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](#)



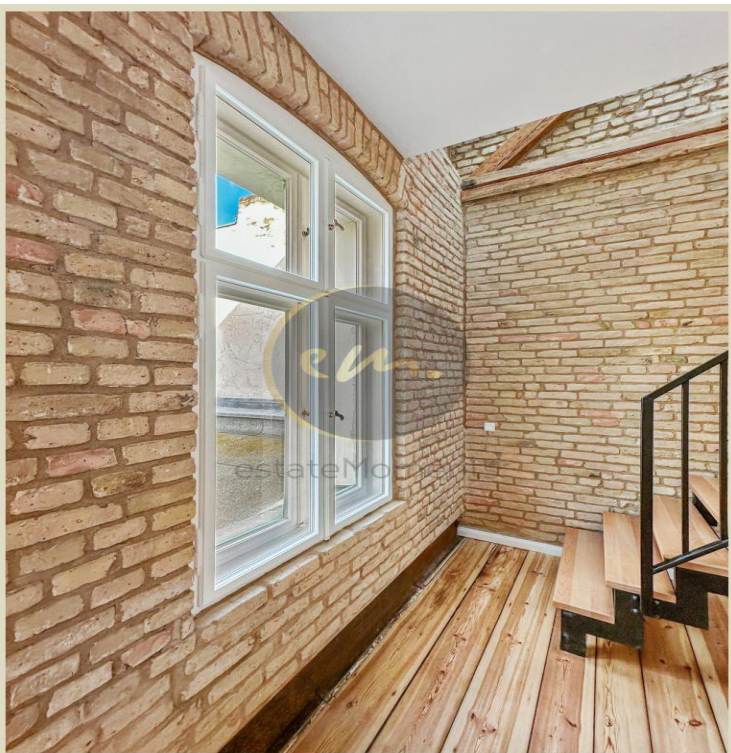
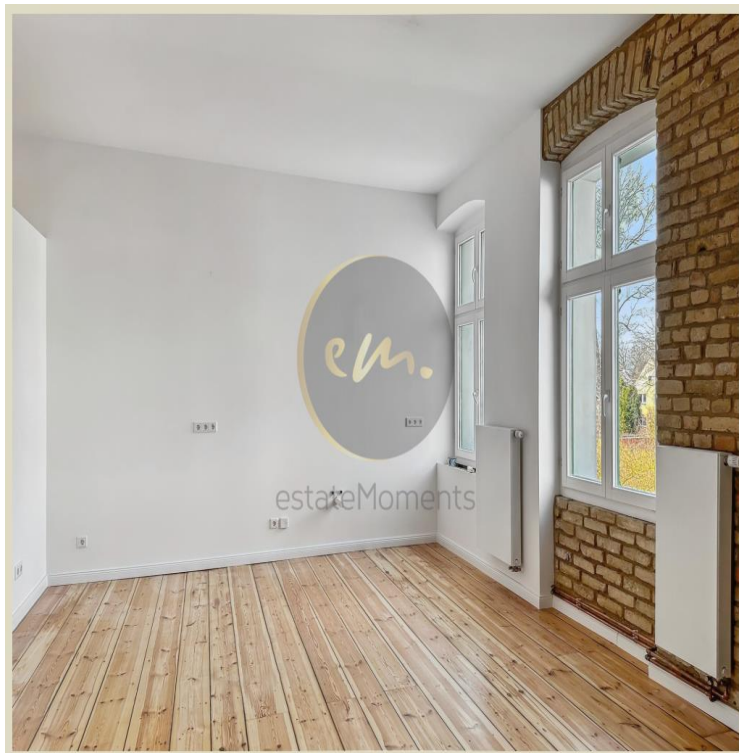


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



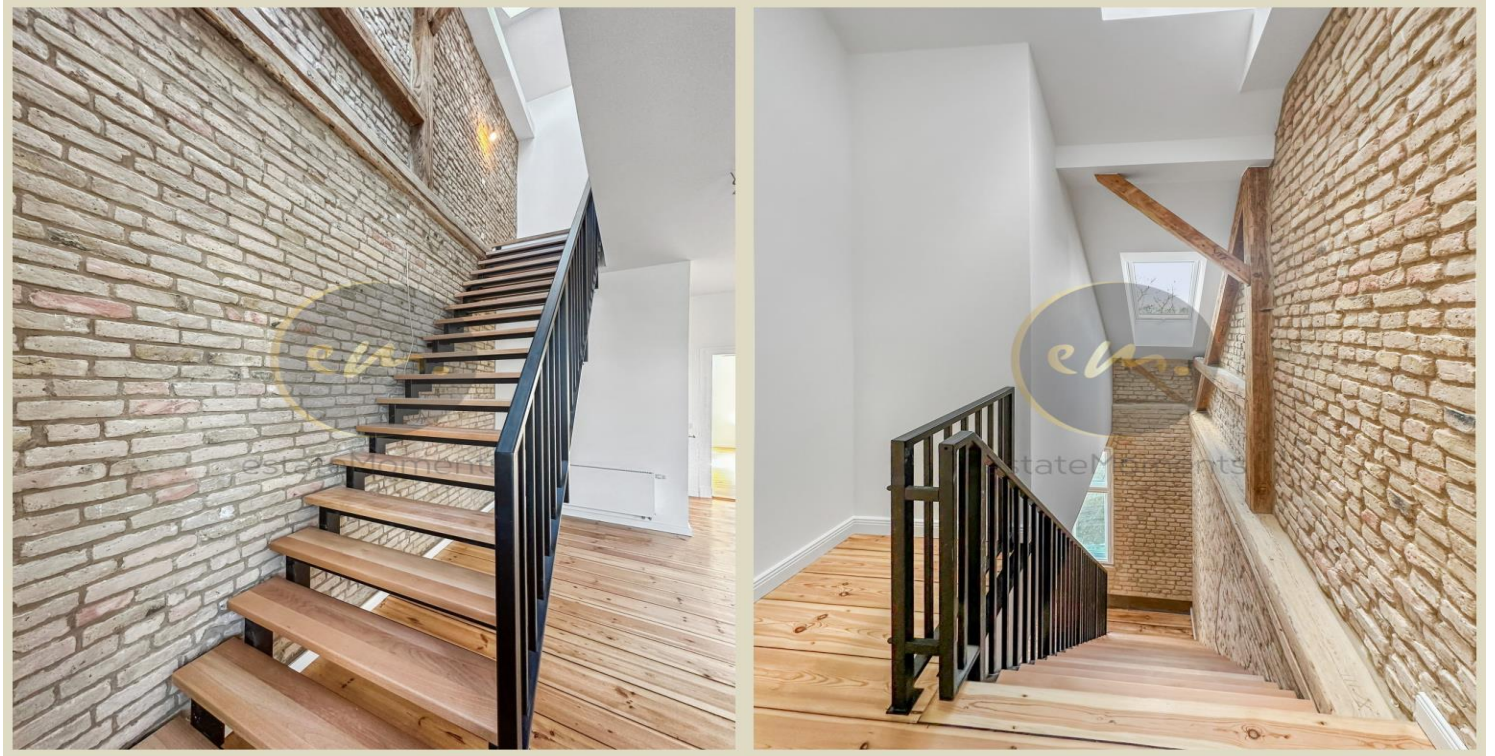
**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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





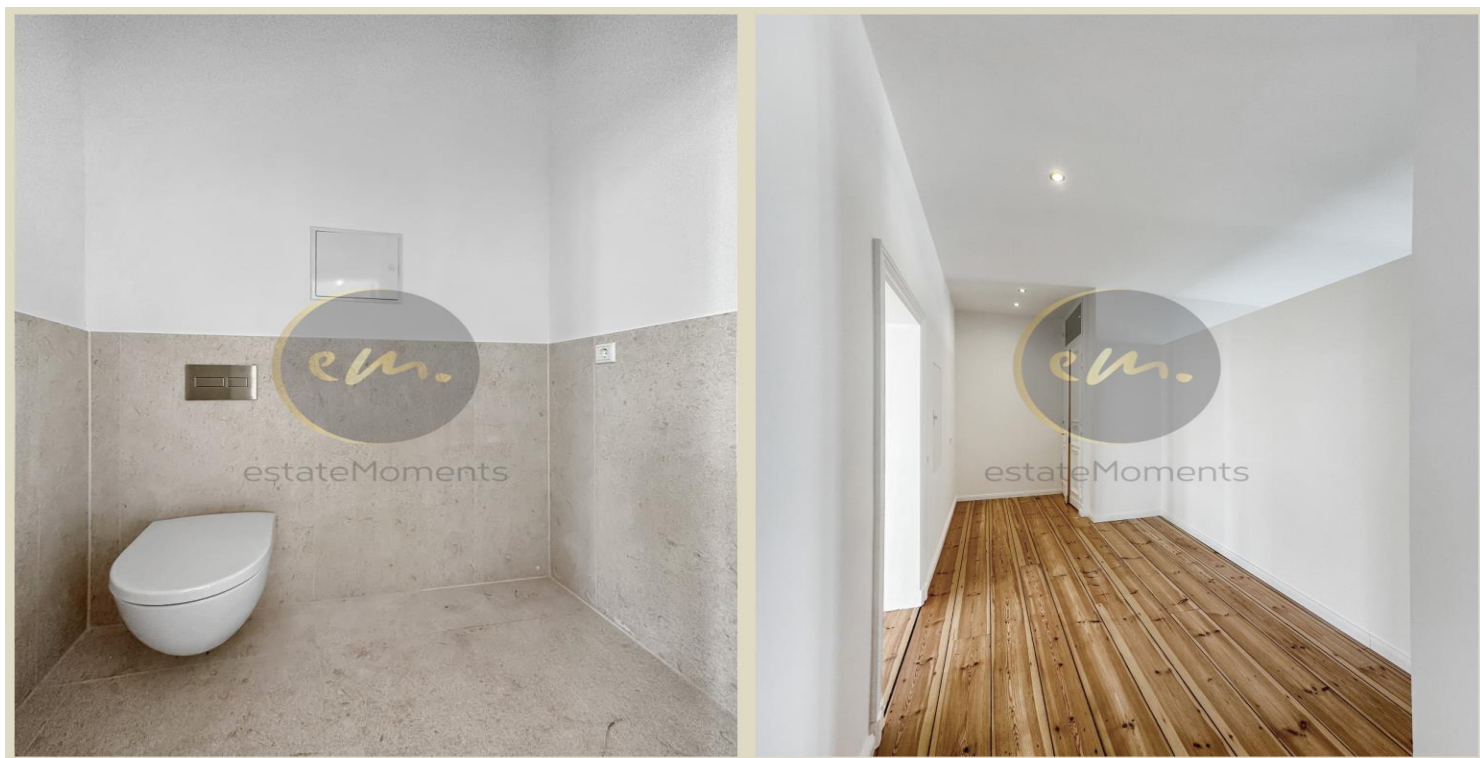
**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



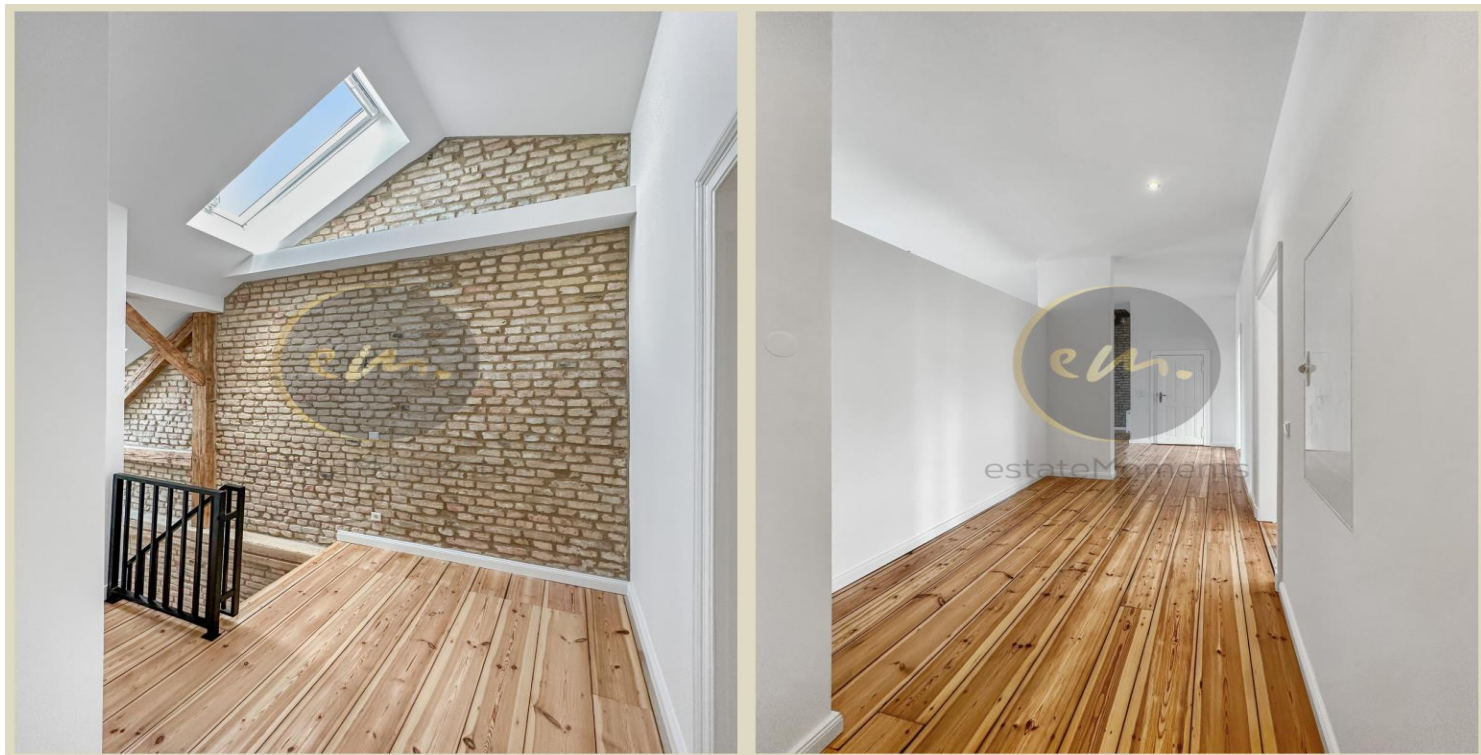


**estateMoments GmbH**

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](#)



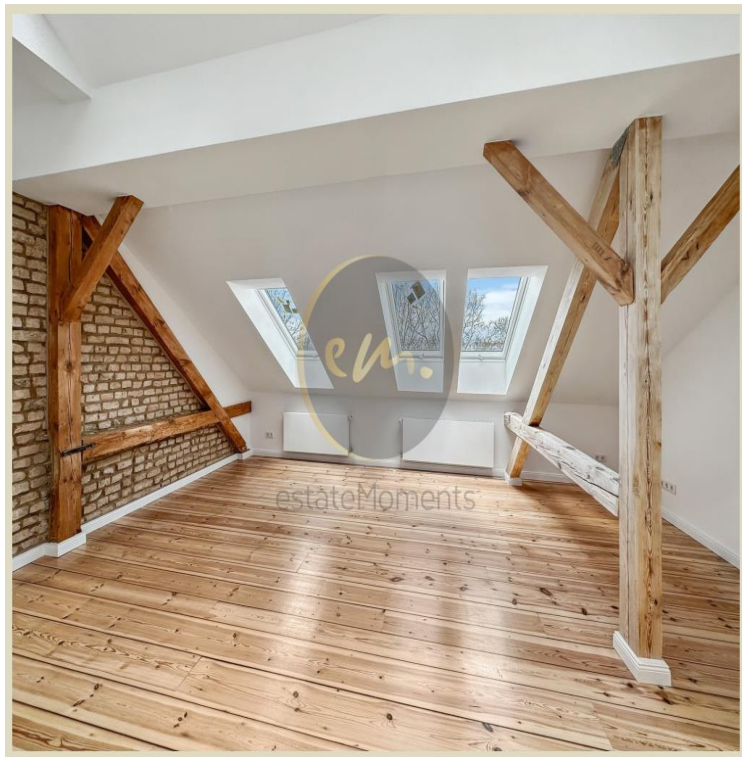
**estateMoments GmbH**

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](#)