



Objektnummer 1179

Berlin - Käuferprovisionsfrei - Wunderschöne 2-Zimmerwohnung in Top-Lage von Berlin-Friedrichshagen

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	95,0 m²
Grundstücksfläche	879,0 m²
Kellerfläche	5,0 m²
Grundstücksfront	19,0
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Baujahr	1900
Zustand	Nach Vereinbarung
Letzte Modernisierung	1999
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Dielen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Süd
Kabel/SAT TV	
Wintergarten	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller
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.

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

Diese Erdgeschosswohnung (Hochparterre) in Berlin-Friedrichshagen besticht nicht nur durch die ruhige und gefragte Lage, sondern auch aufgrund der großzügigen Grundrissgestaltung sowie der ansprechenden Mischung aus Alt- und Neubau. Die Raumhöhe beträgt altbautypisch in den Wohnräumen bis zu ca. 3,20 m. Der Wintergarten verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 3,60 m.

Das Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer nebst beheiztem Wintergarten sind nach Süden ausgerichtet und dadurch hell bis lichtdurchflutet. Die zur Wohnung als Sondernutzungsrecht zugewiesene Gartenfläche kann über eine vom Wintergarten abgehende Treppe direkt aus der Wohnung erreicht werden.

Der großzügige Gartenbereich, der zur Grundstücksrückseite ausgerichtet ist, kann zum Verweilen, zum Spielen von Kindern oder zum Grillen zusätzlich mitgenutzt werden.

Das gesamte Wohnhaus wurde im Jahr 1999 kernsaniert bzw. modernisiert (Erneuerung der Dacheindeckung, der Heizungsanlage, der elektrischen Anlage, der Wasser- und Abwasserleitungen, der Fassade, der Balkone und Innenausbau der Wohnungen). Die Immobilie ist optisch ansprechend und die Bausubstanz befindet sich augenscheinlich in einem gutem Zustand.

Nach Abschluss der laufenden Sanierungsarbeiten wird noch die malermäßige Instandsetzung des Treppenhauses, der Giebelaußenwand, der rückwärtigen Gebäudeaußenwände sowie der Fenster durchgeführt. Hierfür sowie für die Erneuerung der Instandhaltungsrücklage verkäuferseitig noch aufgefüllt.

Ausstattung

- Holz-Doppelkastenfenster
- Gas-Zentralheizung
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Dielenboden in Wohn- und Schlafräumen sowie dem Flur
- Wintergarten in Südausrichtung
- Kabelanschluss
- Vollunterkellerung
- Abstellraum im Keller
- Gemeinschaftsgarten im hinteren Grundstücksbereich

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

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. 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.

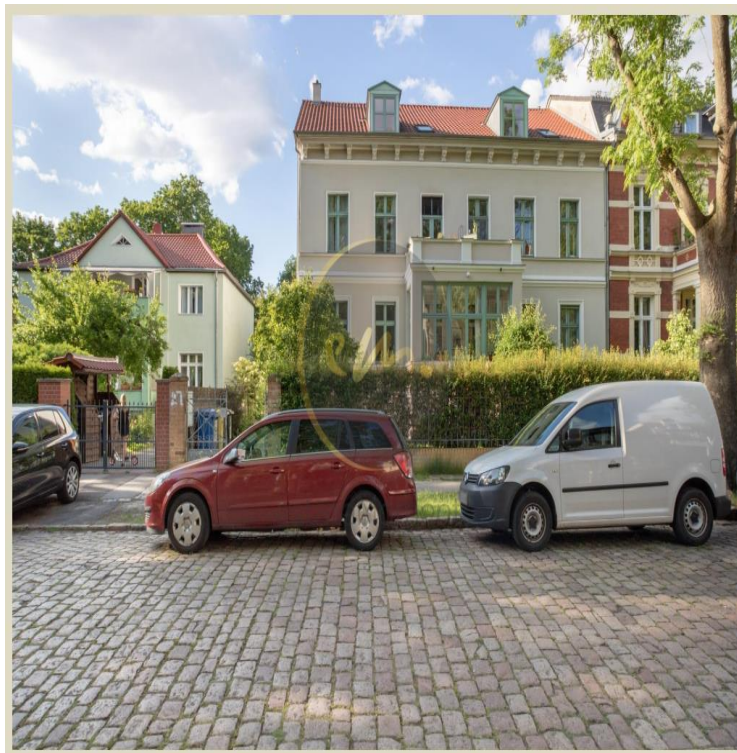
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

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](#)