

Objektnummer 1180

**Berlin - Berlin-Charlottenburg: Nähe Steinplatz,
3-Zimmer-Altbauwohnung, ruhig gelegen, teilbar**

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	78,5 m²
Grundstücksfläche	1.016,0 m²
Gesamtfläche	98,5 m²
Kellerfläche	20,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Baujahr	1893
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Offen
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Kabel/SAT TV	
Serviceleistungen	Reinigung
Rolladen	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.12.2027
Energiekennwert	125,60 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D (= 150)
Baujahr	1893

Objektbeschreibung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Lage

Die Wohnung befindet sich zwischen den U-Bahnhöfen Ernst-Reuter-Platz und Zoologischer Garten, in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität Berlin und in Nähe des Steinplatzes. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Im Umkreis von 10 Minuten (ca. 500m) sind der Savignyplatz, die Leibnitzstraße, die Pestalozzistraße, die Kantstraße, die Hardenbergstraße, die Knesebeckstraße und die Bismarckstraße bequem zu Fuß zu erreichen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit dem nahegelegenen U-Bahnhof Ernst-Reuter-Platz (U2) und dem S-Bahnhof Zoologischer Garten (S3, S5, S7, S9, S42, RB14, RE1, RE7, Bus 309, X49) sowie dem U-Bahnhof Deutsche Oper (U2, Bus N2) hervorragend.

Der Hauptbahnhof ist in ca. 15 Autominuten gut erreichbar. Neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, für den täglichen Bedarf, befinden sich in der näheren Umgebung der Wohnung zahlreiche Restaurants und Cafés.

Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist in ca. 35 Autominuten ebenfalls gut 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

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in gefragter und zentraler, jedoch zugleich ruhiger Lage in Berlin-Charlottenburg, zwischen der Leibnitzstraße und der Hardenbergstraße, in Nähe zur Technischen Universität Berlin, welche direkt am Ernst-Reuter-Platz liegt.

Das Wohnensemble des Berliner Altbaus besteht aus Vorderhaus, rechtem Seitenflügel und anschließenden Quergebäude und wurde ca. 1893 in geschlossener Bauweise errichtet. Die straßenseitige Fassadenansicht wirkt schlicht, jedoch gepflegt. Umso überraschender der Eindruck beim Betreten des Hauses über einen repräsentativen Hausflur mit Deckenstuckelementen und stilvollem Altbaufliestenboden sowie dem ansprechend begrünten Innenhof.

Die Wohnung verläuft vom Vorderhaus bis in den Seitenflügel. Sie verfügt über drei Zimmer, zwei offene Einbauküchen sowie über ein innenliegendes Wannenbad und zusätzlich über ein separates innenliegendes Duschbad. Das Wannenbad wurde im Zuge des Umbaus des Seitenflügelbereiches der Wohnung neu geschaffen und ist direkt vom hinteren Zimmer begehbar. Eine Besonderheit der Wohnung sind die zwei voneinander getrennten Eingänge, wodurch sich die Wohnung in zwei separate Appartements umbauen lässt. Die aktuelle Eigentümerin hat in der Vergangenheit einen Teil der Wohnung regelmäßig untervermietet, weswegen das zweite Bad bzw. die zweite Einbauküche eingebracht wurde.

Die Wohnung befindet sich in einem guten baulichen Zustand und weist noch zahlreiche altbautypische Details auf (Stuckdecken, Raumhöhen, Kassetten Türen). Nach Auskunft der Verkäuferin befindet sich unter dem aktuell verlegten Bodenbelag noch der ursprüngliche Holzdielenboden, der freigelegt und aufgearbeitet werden kann. Unter der abgehängten Decke im Wohnzimmer ist angabegemäß noch Deckenstuck vorhanden, der durch Rückbau der abgehängten Decke freigelegt werden kann. Das Abhängen der Decke erfolgte seinerzeit auf Veranlassung der Verkäuferin zur Schalldämmung, da die Verkäuferin leidenschaftliche Klavierspielerin ist.

Beheizt wird die Wohnung über eine eigenständige Gasetagenheizung, welche im direkt unterhalb der Wohnung befindlichen Keller untergebracht ist.

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*
- *Laminatböden in den Wohnräumen sowie Fluren*
- *Stuckdecken (aktuell nur in einem Wohnraum sichtbar)*
- *Gas-Etagenheizung (im Keller befindlich)*
- *Innenliegendes Wannenbad*
- *Zusätzlich innenliegendes Duschbad*
- *Zwei Einbauküchenstandorte*
- *Zwei separate Zugänge*
- *Teilbar in zwei Appartements*
- *Großzügiger Abstellraum im Keller*

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](#)

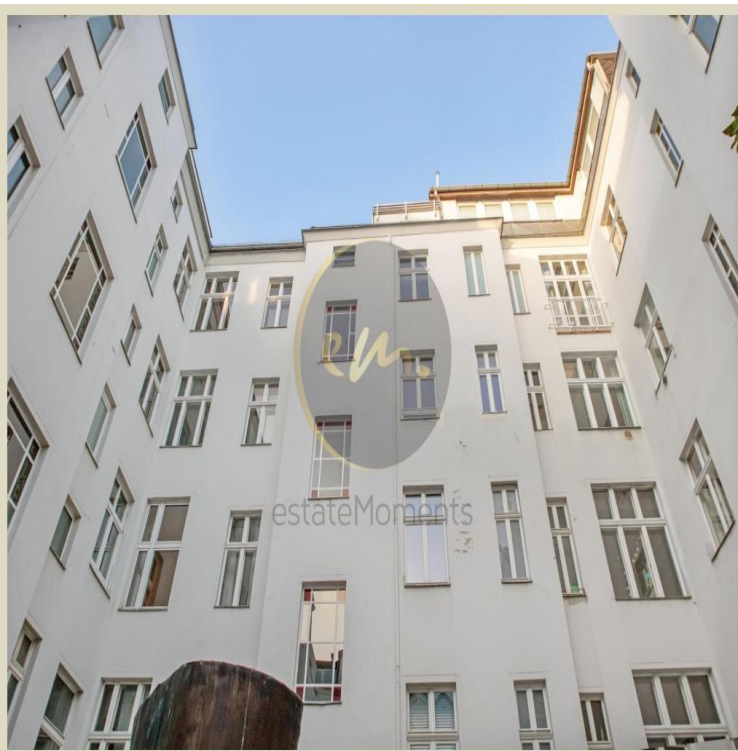


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

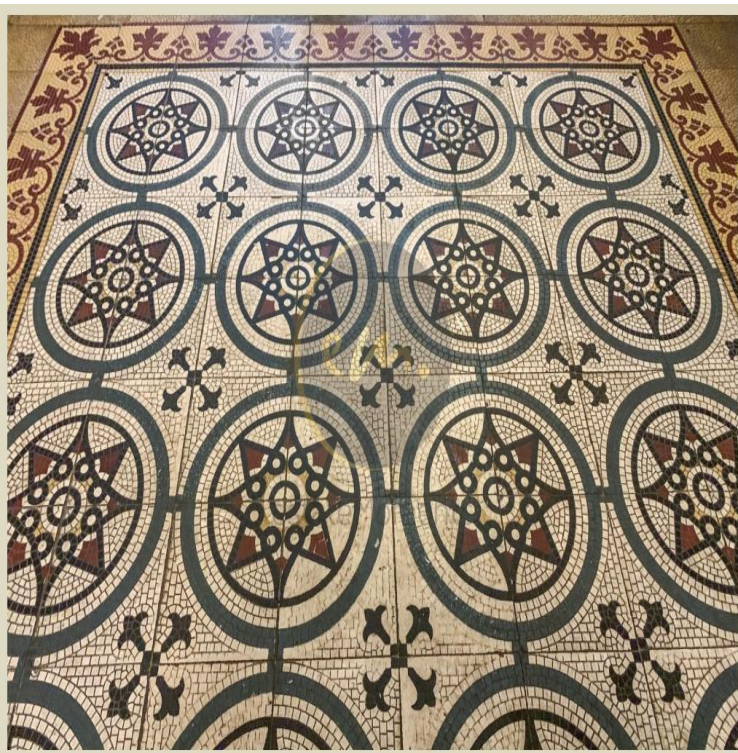


estateMoments GmbH

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](#)



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](#)