



Objektnummer 1189

## **Berlin - Hell und großzügig: 5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in Altbauvilla in Dahlem**

### **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>253,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>347,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.585,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>347,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>8,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</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>Vermietbare Fläche</b>	<b>264,1</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>20,7</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1994</b>

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

**Ausstattungskategorie****WG-Geeignet****Bad****Küche****Bodenart****Heizungsart****Befeuerung****Fahrstuhl****Stellplatzart****Gartennutzung****Ausrichtung Balkon/ Terrasse****Kabel/SAT TV****Wasch / Trockenraum****Abstellraum****Dachform****Bauweise****Ausbaustufe****Dachboden****Gäste-WC****Gehoben****Dusche, Wanne, Fenster****Einbauküche****Parkett****Etage****Gas****Personen****Garage****Südwest****Mansarddach****Massiv****Schlüsselfertigmitkeller****Energieausweis****Energieausweistyp****Gültig bis****Energiekennwert****Mit Warmwasser****Energieträger****Energieeffizienzklasse****Baujahr****Verbrauchsausweis****30.05.2032****160,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)****Ja****Öl****F (= 175)****1909****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 Dachgeschoßwohnung befindet sich an einer Durchgangsstraße in Berlin-Dahlem, an der Grenze zu Berlin-Lichterfelde West. In der näheren Umgebung befinden sich der Botanische Garten, verschiedene Standorte der Freien Universität Berlin, der Charité Campus sowie mehrere Grünanlagen. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit attraktiven Mehrfamilienhäusern bebaut.*

*Es besteht eine sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Der S-Bhf. Berlin-Lichterfelde West (S1, Bus 188, M11, N88) liegt ca. 650 m, der U-Bhf. Freie Universität (U3, Bus 110, N3) ca. 950 m entfernt. Zudem liegen Haltestellen der Buslinien 101 und M48 ca. 150 m, sowie die der Buslinie M11 ca. 50 m entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt (A 103) befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung. Der Hauptbahnhof sowie der Berliner Flughafen sind jeweils in ca. 25-30 Autominuten gut erreichbar.*

*Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Des Weiteren ist die 'Schloßstraße' in Steglitz mit ihren zahlreichen Geschäften und Shopping-Malls lediglich rund 2,5 km entfernt.*

*In der näheren Umgebung befinden sich der Thielpark sowie der weitläufige Grunewald. Der Botanische Garten ist fußläufig erreichbar.*

## **Objektbeschreibung**

*... Die hier angebotene Dachgeschoss-Maisonettewohnung befindet sich in einer charmanten Stadtvilla aus der Jahrhundertwende in Berlin-Dahlem und möchte wachgeküsst werden. Sie sucht daher einen einfallsreichen Liebhaber für eine engere Bindung (keine kurze Affäre), mit Vorstellungskraft und Liebe zum Detail.*

*Handwerkliches Geschick oder das erforderliche Budget für die Modernisierung der Wohnung sowie etwas Geduld für die Dauer bis zur Fertigstellung sind erforderlich. Das Warten wird sich jedoch lohnen!*

*Sicher ist dann jedoch nach abgeschlossener Modernisierung ein elegantes Wohnambiente und über die dazugehörige Dachterrasse ein traumhafter Ausblick über die Dächer von Dahlem.*

*Weitere Infos erhalten Sie mit dem ausführlichen Exposé auf Anfrage.*

**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**

- **Kunststoff-Isolierglasfenster mit Schallschutzverglasung**
- **Gas-Etagenheizung**
- **Anschluss an zentrale Holz-Pelletheizung möglich**
- **Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche**
- **Gästenbad mit Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Aufdachterrasse mit Südwestausrichtung**
- **Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum**
- **Überwiegend Parkettboden**
- **Kabelanschluss**
- **Vollunterkellerung**
- **Abstellraum im Keller**
- **Garten im hinteren Grundstücksbereich**
- **Große Panorama-Dachflächenfenster**

## **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](#)