



Objektnummer 1191

Berlin - Freistehendes Einfamilienhaus, massivbauweise, teilunterkellert...

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	140,0 m²
Grundstücksfläche	343,0 m²
Gesamtfläche	169,3 m²
Kellerfläche	48,3 m²
Grundstücksfront	19,0
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	3,0
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südwest
Kabel/SAT TV	
Wintergarten	
Rolladen	
Dachform	Walmdach
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	12.02.2032
Energiekennwert	125,80 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D (= 150)
Baujahr	1977

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend in Berlin-Heiligensee. Vor dem Haus gibt es für Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. In fußläufiger Umgebung (5-15 Minuten entfernt) befinden sich der Mittelfeldteich, der Bumpfuhl sowie der Heiligensee. Nicht nur mit dem Auto, auch mit dem öffentlichen Verkehr besteht eine gute Anbindung in die Berliner Innenstadt. Der S-Bahnhof 'Schulzendorf' ist zu Fuß in ca. 15 Minuten erreichbar (S25, Bus 124, N24). Ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind die Buslinien 133 und N22. Mit der S-Bahn- besteht ein Direktanschluss an den Potsdamer Platz, das Brandenburger Tor sowie die Friedrichstraße. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule. Der nächste Anschluß zur Autobahn A111 (Schulzendorfer Straße) ist 1,4 km entfernt. Der Berliner Flughafen ist mit dem Auto über die Autobahn in ca. 40 Minuten gut erreichbar. Der nächste direkte Regionalbahnanschluß ist in 5,6 km am Bahnhof Hennigsdorf (S25, RB20, RB55, RE6) erreichbar oder in 18,5 km über den Hauptbahnhof Berlin.

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

Dieses im Jahr 1977 fertiggestellte, großzügige Einfamilienhaus, bietet auf drei Etagen ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern und darüber hinaus eine solide Bausubstanz, einen großzügiger Garten mit viel Platz zum Grillen, Spielen sowie zur gärtnerischen Verwirklichung.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, in attraktiver und begehrter Wohngegend von Heiligensee, nur wenige Gehminuten vom Heiligensee entfernt.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großen und offen gestalteten Wohn- und Essbereich der mit einem Kamin ausgestattet ist und direkten Zugang zum umlaufenden Garten bietet. Bodentiefe Fenster (in Nordwestausrichtung) zum Garten schaffen viel Helligkeit und eine angenehme Raumatmosphäre. Neben dem großen Wohnbereich befinden sich im Erdgeschoss die Küche und ein Tageslicht-Gäste-WC. Die Einbauküche ist mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattet und kann auf Wunsch übernommen werden.

Das Obergeschoss unterteilt sich in drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne und separater Dusche sowie einen kleinen Balkon, welcher direkt vom Bad sowie einem der drei Schlafräume zugänglich ist. Der Spitzboden ist über eine im Schlafzimmer befindliche Wendeltreppe begehbar und wird als Stauraum genutzt.

Der liebevoll gestaltete und sehr gepflegte Garten bietet viel Privatsphäre sowie ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und zur Entspannung.

Die Immobilie wird aktuell eigentümerseitig noch selbst bewohnt und wird somit an die neuen Eigentümer bezugsfrei übergeben.

Die angegebene Wohnfläche setzt sich zusammen aus der anrechenbaren Wohnfläche inklusive dem als Tageslicht-Hobbyraum genutzten Raum im Keller (welcher wohnraumvergleichbare Qualität bietet). Die laut Wohnflächenverordnung anrechenbare Wohnfläche beläuft sich hingegen auf insgesamt ca. 120 m², wobei die Balkonfläche hier nicht einbezogen wurde. Die angegebene Gesamtzimmeranzahl (5 Zimmer) beinhaltet den als Hobbyraum genutzten Raum im Keller.

Es bietet sich an, die Immobilie vor dem Einzug in einen technisch und energetisch modernen Zustand zu versetzen. Nähere Informationen erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé, welches wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen 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

- Edel-Holzfensterfenster mit Isolierverglasung
- Öl-Zentralheizung
- Kaminofen
- Obergeschoss: Tageslicht-Wannenbad
- Erdgeschoss: Tageslicht-Gäste-WC
- Kellergeschoss: Als Hobbyraum genutzter Raum
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Garten mit großzügiger Terrasse
- Kabelanschluss
- Terrasse mit Südwestausrichtung
- Fischgrätparkett im Wohn- und Essbereich des Erdgeschosses

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.

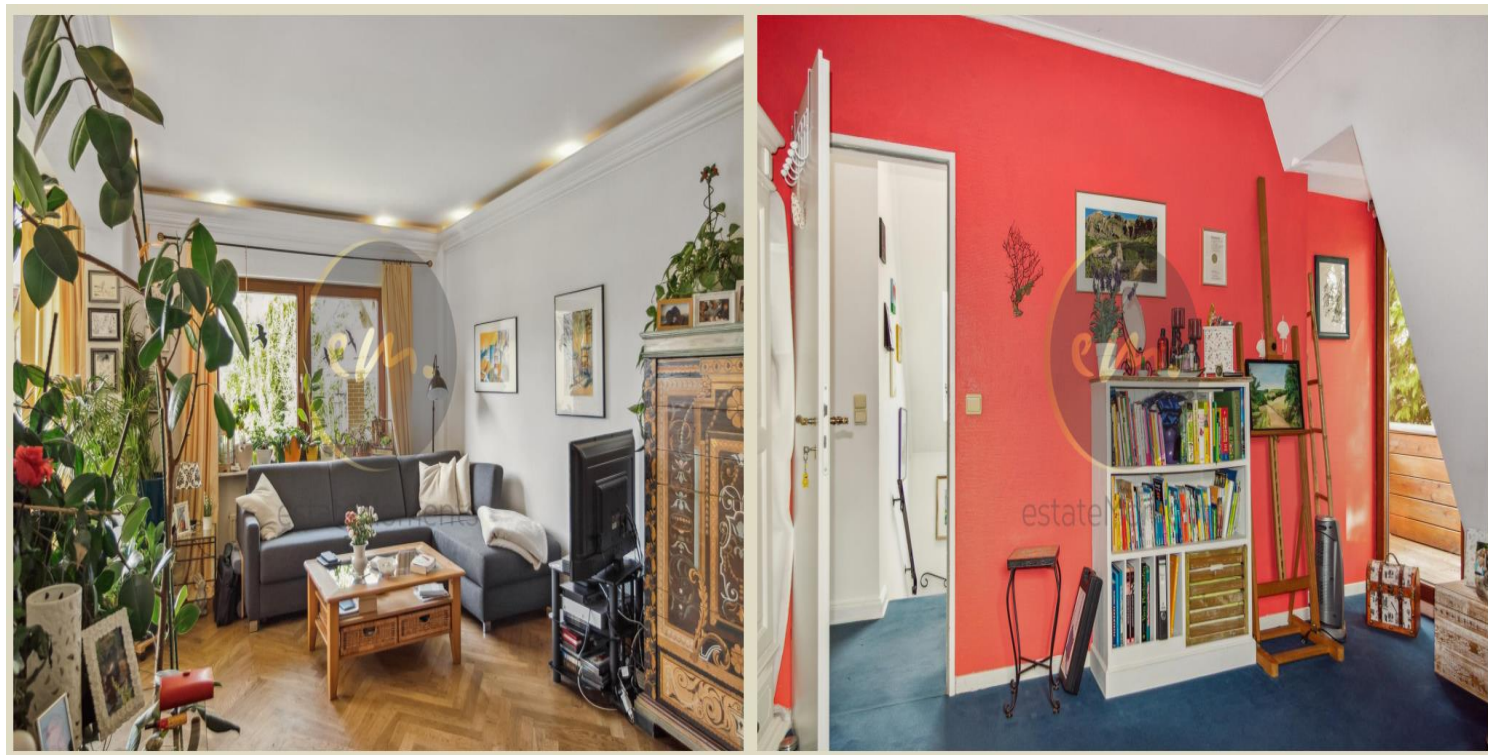
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

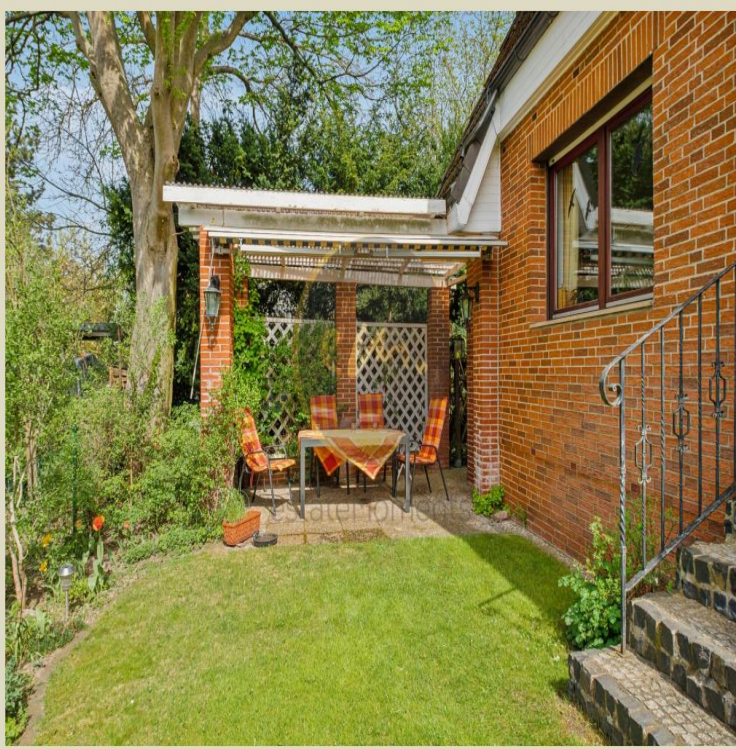


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

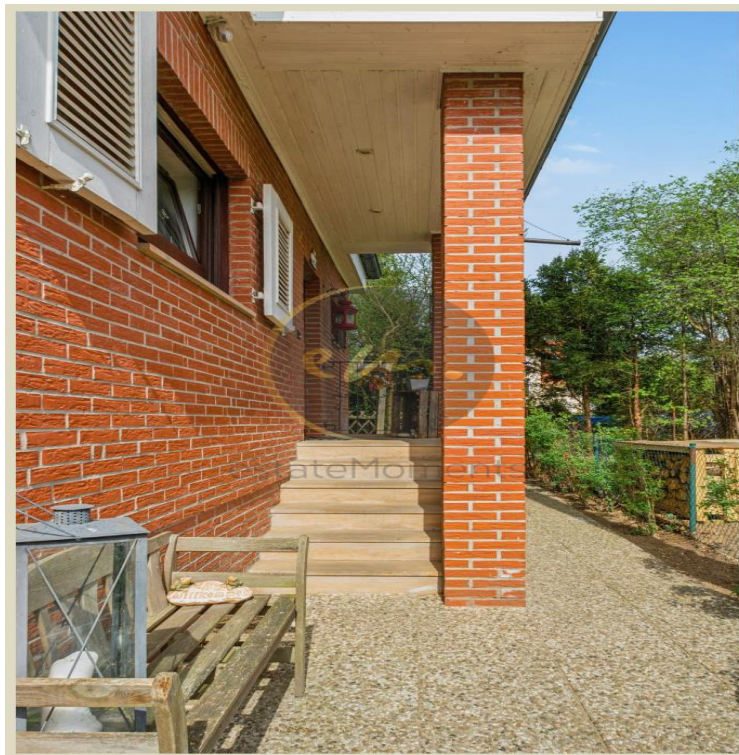


estateMoments GmbH

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](#)