



Objektnummer 1193

## ***Berlin - Wunderschöne 1-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil 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](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>33,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>879,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>4,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>19,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollsaniert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.05.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>111,00 kWh/(m<sup>2</sup>*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**

**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

**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 befindet sich im Seitenflügel, verfügt über einen eigenen Zugang und besticht nicht nur durch die ruhige und gefragte Lage, sondern auch aufgrund ansprechenden Mischung aus Alt- und Neubau. Die Raumhöhe beträgt altbautypisch in den Wohnräumen bis zu ca. X,XX m.*

*Zur Wohnung gehört als Sondernutzungsrecht ein kleiner Bereich im Garten, der zum Verweilen oder zum Grillen einlädt.*

*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 sowie des Innenausbaus der Wohnungen).*

*In den vergangenen Woche wurde die Wohnung nochmal weitgehend saniert und dabei die Dämmung des Daches sowie der unter der Wohnung befindlichen Kellerdecke komplett neu hergestellt, das Bad komplett erneuert, das Mauerwerk entlang der Brandwand zum Nachbargebäude als Sichtmauerwerk freigelegt und der schöne Altbau-Dielenboden im Wohnbereich freigelegt, geschliffen und neu versiegelt. Im Küchenbereich wurde Dielenboden mit alten Dielen neu verlegt. Zudem wurden sämtliche Wand- und Deckenflächen verputzt (Glattputz) und neu gestrichen. Die Heizkörper wurden komplett erneut und außerdem auch die beiden Rollläden im Wohn- bzw. Schlafbereich.*

*Nach Abschluss aller Sanierungsarbeiten erfolgt noch die malermäßige Instandsetzung des Treppenhauses, der Giebelaußenwand, der rückwärtigen Gebäudeaußenwände sowie aller Fenster. Außerdem wird die Instandhaltungsrücklage für die spätere Erneuerung der Heizungsanlage aufgefüllt.*

*Der Verkauf der Wohnung erfolgt aus dem eigenen Bestand und somit käuferprovisionsfrei.*

**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
- Gas-Zentralheizung
- Tageslichtbad mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Dielenboden in Wohn/Schlafraum sowie dem Flur
- Kabelanschluss
- Vollunterkellerung
- Abstellraum im Keller
- Gartenanteil
- Gemeinschaftsgarten im hinteren Grundstücksbereich

## **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](#)



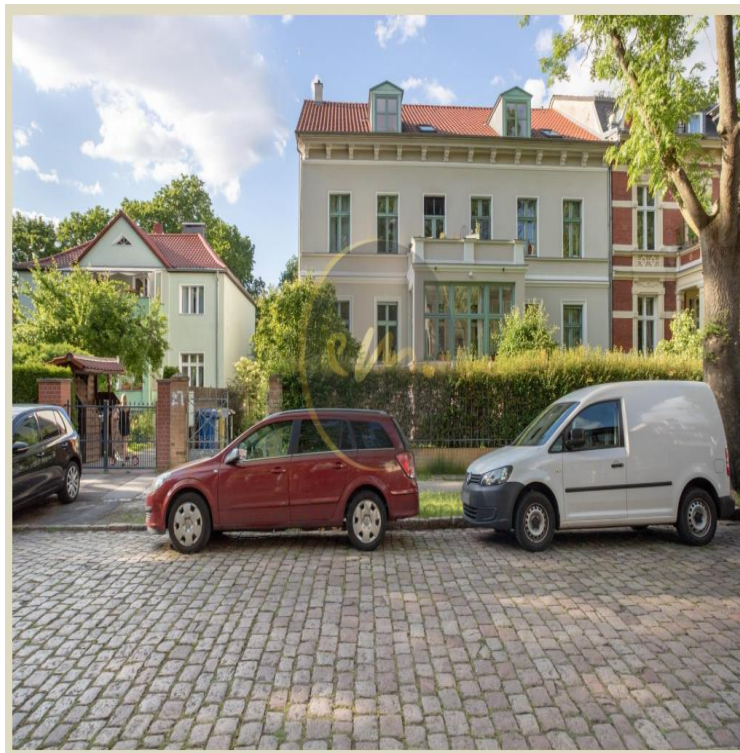
**estateMoments GmbH**

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](#)



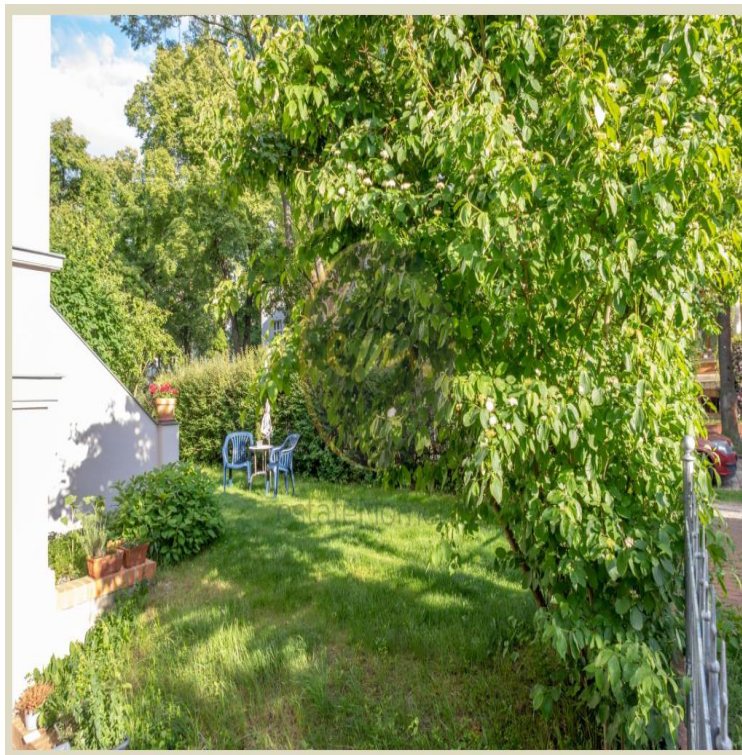
**estateMoments GmbH**

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](#)