



Objektnummer 1194

**Berlin - Penthousewohnung - Hochwertige Ausstattung, modern, helle und offene Räume...**

### **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>104,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.689,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>121,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</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>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>34,6</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2015</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2015</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Dielen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme, Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Energiety</b>	<b>Neubaustandard</b>
<b>Seniorenrecht</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](#)

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.11.2025</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>68,60</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B (= 50, Niedrigenergiehaus)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2015</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Wohnung befindet sich am Park Gleisdreieck. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit attraktiven Neubau-Mehrfamilienhäusern bebaut. Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Buslinien M29, M48, M85, N1, N2. U-Bahn Linien U1,U2,U3 S-Bahn-Linien S1, S2, S25. Der Hauptbahnhof ist in ca. 6 Autominuten und der Alexanderplatz in ca. 14 Autominuten gut erreichbar. Mehrere Cafés, Bäcker und ein 24h Minimarkt decken den täglichen Bedarf. Der Potsdamer Platz, die Leipziger Straße sowie das Brandenburger Tor sind zu Fuß in ca. 10-12 Minuten gut zu erreichen. Die gut zu Fuß erreichbare Mall of Berlin sowie die Potsdamer-Platz-Arkaden bieten hervorragende Einkaufsmöglichkeiten.*

### **Objektbeschreibung**

*Die im Dezember 2015 fertiggestellte Neubau-Wohnung befindet sich im Zentrum von Berlin und liegt unmittelbar am Gleisdreieck-Park, in fußläufiger Entfernung zum Potsdamer Platz.*

*Von außen überzeugt der Neubau durch eine moderne Architektur. Die Wohnung selbst liegt im Dachgeschoss (Penthouse) und verfügt neben dem Wohnbereich mit offener Küche über zwei Schlafzimmern, die über einen großzügigen Flur begehbar sind. Im Flur bietet ein Einbauschränk Platz für die Garderobe. Der moderne und durch seine großflächige Fensterfront lichtdurchflutete Wohnbereich bietet eine behaglich Raumatmosphäre, die zugleich auch Privatsphäre bietet.*

*Beeindruckend ist der fantastische Fernblick, den die umlaufende Terrasse der Citywohnung bietet- unter anderem einen direkten Ausblick auf die Berliner Philharmonie, den Potsdamer Platz, den Fernsehturm am Alexanderplatz sowie über den Gleisdreieckpark und die Dächer der Nachbargebäude bis nach Schöneberg und Kreuzberg.*

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

***Der Wohnbereich ist mit einem Kamin und einer offenen Einbauküche mit Kochinsel ausgestattet. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet.***

***Das großzügige Hauptbad ist mit einem Waschtisch, einer Badewanne und zusätzlich mit einer bodentiefen und mit Sichtglaswänden versehenen Dusche ausgestattet. Das große elektrisch verstellbare Oberlicht im Bad sorgt auf Wunsch nicht nur für Tageslicht, sondern auch für eine natürliche Belüftung. Ein weiteres Oberlicht im Flur verleiht diesem sowie dem angeschlossenen Wohnbereich zusätzliche Helligkeit. Beide Oberlichte haben zusätzlich zum elektrischen Betrieb auch eine Verschattungsfunktion.***

***Bei Planung der Raumaufteilung für die Wohnung wurde zu Gunsten des über den Flur erreichbaren Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine und einen Trockner befindet, von der Errichtung eines Gäste-WC's abgesehen. Gleichwohl ist der nachträgliche Einbau eines Gäste-WC anstelle des Abstellraums auf Wunsch möglich.***

***Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung und zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet, damit auch ein sehr warmen Sommertagen eine angenehme Raumtemperatur hergestellt werden kann. Die Raumhöhe von ca. 2,70 m sorgt in der gesamten Wohnung für eine angenehme Raumatmosphäre.***

***Zusätzlich zur großen Terrasse der Wohnung verfügt die Wohnanlage auch über einen großen und abgeschlossenen Gemeinschaftsgarten, der mitgenutzt werden kann. Der direkt hinter dem Grundstück angrenzende Park am Gleisdreieck bietet Raum für Sport- und Freizeitmöglichkeiten und sorgt darüber hinaus in der direkten Umgebung für ein gutes Mikroklima.***

***Hinweis zur Nutzung der Wohnung:***

***Die Verkäufer haben bereits ein Grundstück erworben und sind dabei, dieses zu bebauen. Bis zur Baufertigstellung, spätestens bis zum 31.12.2023, möchten die Verkäufer in der Wohnung wohnen bleiben. Im Gegenzug sind die Verkäufer bereit, dem Käufer entweder eine monatliche Nutzungsentschädigung in noch zu bestimmender Höhe zu bezahlen oder die Nutzungsentschädigung für den Gesamtzeitraum als Einmalbetrag vom Kaufpreis abzuziehen. Dem Käufer bietet sich hierdurch die Möglichkeit, auch bei späterer Nutzung, sich die heute noch niedrigen Zinskonditionen bei Finanzierung des Kaufpreises zu sichern. Der Auszug durch die Verkäufer kann durch eine Räumungsverpflichtung und einen Teilkaufpreiseinbehalt notariell/kaufvertraglich abgesichert 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**

**Die Ausstattung ist geprägt durch Qualität und anspruchsvolles Design:**

- **Große Terrasse mit Südwest- und Westausrichtung**
- **Außenwand- und Dachdämmung**
- **Kunststofffenster (grau) mit Isolierverglasung**
- **Edelholz Mehrschichtdielen in den Wohnräumen sowie im Flur**
- **Glattputz an Wand- und Deckenflächen (ca. 2,70 m Höhe)**
- **Fußbodenheizung**
- **Rollläden (elektrisch verstellbar)**
- **Markise (elektrisch verstellbar)**
- **Tageslicht-Bad mit Oberlicht, Badewanne und Glasdusche**
- **Flur mit Oberlicht**
- **Einbauküche mit Elektrogeräten und Kücheninsel**
- **Kabelanschluss**
- **Videogegensprechanlage**
- **Klima-Splitgerät (teilklimatisierte Wohnung)**
- **Option auf Solarunterstützung**
- **Abstellraum im Keller**
- **Fahrradabstellraum im Keller**
- **Parklage**

**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](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](#)

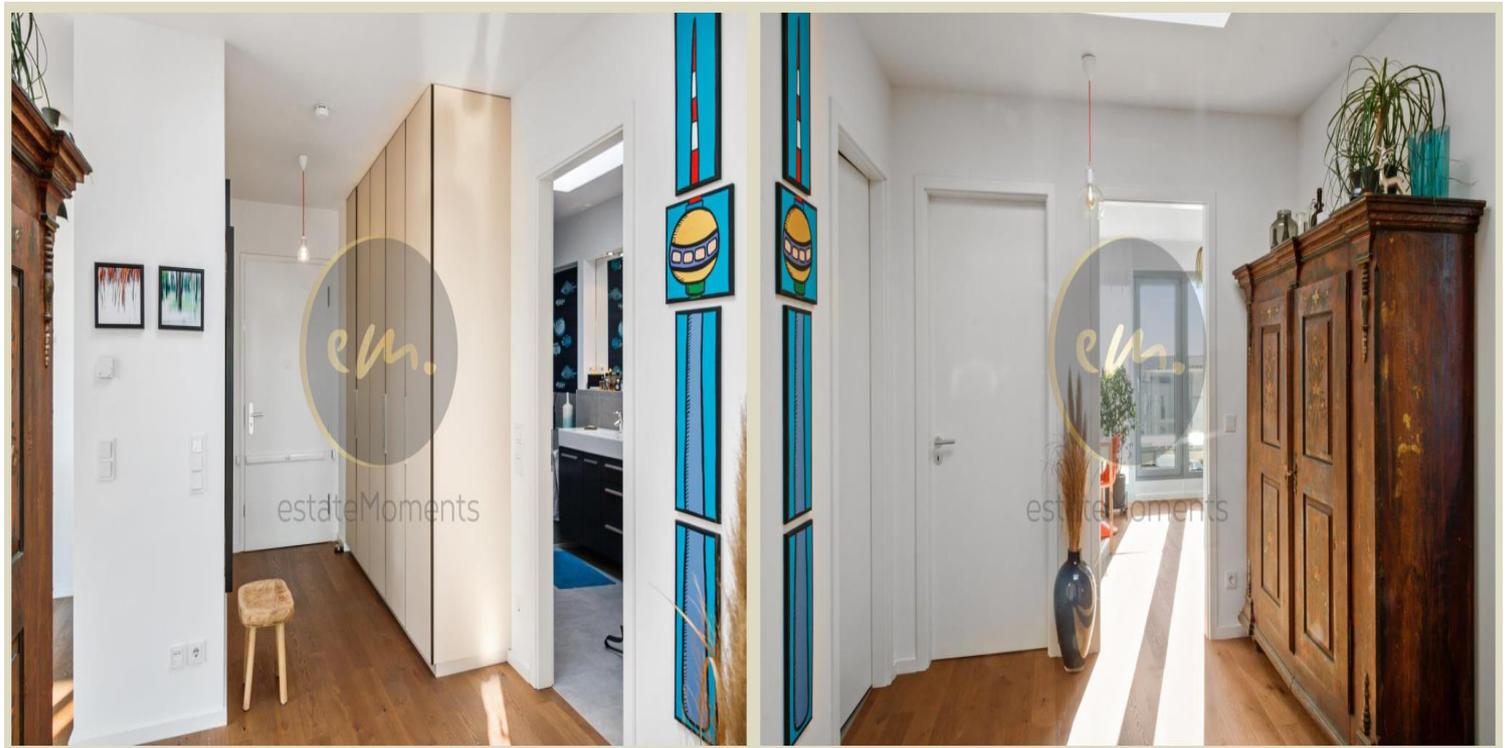


**estateMoments GmbH**

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](#)

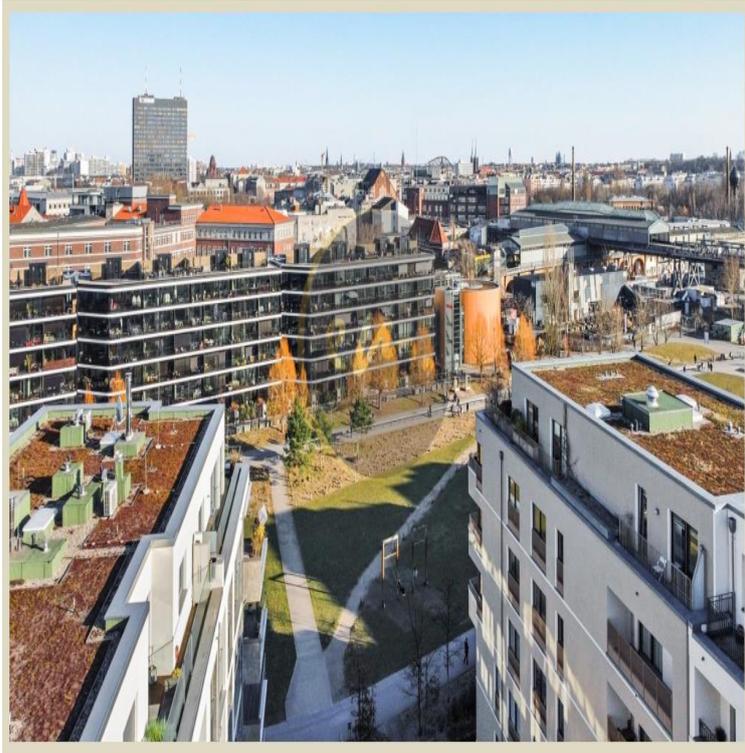


**estateMoments GmbH**

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](#)