



Objektnummer 1196

## Berlin - Wunderschön saniert - Altbaucharme am Teutoburger Platz, 4-Zimmer, 2 Bäder, Balkon

### 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>123,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>544,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>125,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>4,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>3,1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1872</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2013</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Ost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>06.11.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>142,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E (= 150)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1914</b>

## Objektbeschreibung

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

## Lage

**Die Etagenwohnung befindet sich direkt im Szeneviertel am Teutoburger Platz, im Hochparterre eines Wohnhauses. Die Umgebung ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten sowie ansprechenden Neubauten und bietet eine typisch urbane Innenstadtlage.**

**In direkter Nähe befinden sich die Schönhauser Allee, der Teutoburger Platz sowie das Pfefferberg Theater. Im direkten Umfeld finden sich vielfältige Geschäfte und Gastronomie ebenso wie Schulen und Kindergärten. In ca. 3 bis 4 km Entfernung liegen die Charité, das Bundeswehr- und das Jüdische Krankenhaus sowie das Vivantes Klinikum in Berlin-Friedrichshain.**

**Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum ist der Alexanderplatz und das ALEXA.**

**Die Infrastrukturanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit dem nur wenige Minuten zu Fuß gelegenen U-Bhf. Senfelderplatz (U2), dem ebenfalls nur ca. 1,5 km entfernten Alexanderplatz (U2, U5, U8, S3, S5, S7, S9, RE HBX, RE1, RE2, RE7, RB14, Tram 12, 50, M1, M2, M4, M5, M6, Bus N5, N60, N65, 100, 200, N2, N40, N42), sowie der in der Nähe befindlichen Haltestelle Zionskirchplatz (Tram 12, 50, M1) exzellent.**

**Auch die Autobahnanbindung ist gut. In ca. 7 km Entfernung erreicht man die A114.**

## Objektbeschreibung

**Die hier angebotene Wohnung liegt direkt am beliebten Teutoburger Platz in Berlin Prenzlauer Berg, besteht aus 4 Zimmern, einer großen Wohnküche mit Balkonzugang einem hellen Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie einem zusätzlichen Dusch-Gästebad.**

**Die Wohnung liegt im Hochparterre des Hauses und befindet sich insgesamt in einem guten baulichen sowie optisch ansprechenden Zustand.**

**Die Fenster der Wohnung liegen deutlich über über Gehwegniveau, weswegen die straßenseitig befindlichen Räume von Passanten nicht eingesehen werden können, jedoch die direkt Ausrichtung zum Teutoburger Platz und damit Südwestausrichtung und sehr viel Licht- bzw. Sonneneinfall bieten. Das Wohnzimmer, welches ursprünglich knapp 45 m<sup>2</sup> groß war, wurde zu Gunsten eines weiteren Zimmers durch Einbau einer Flügeltür mit Sichtglaseinsätzen baulich getrennt. Der dadurch entstandene zusätzliche Raum eignet sich ideal als Arbeitszimmer und kann durch Einbau einer Trockenbauwand auch dauerhaft als drittes Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden. Die Sichtglaseinsätze sorgen dafür, dass beide Räume auch durch den jeweils anderen Raum belichtet werden.**

**Die beiden Schlafzimmer sowie die Küche sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und dadurch estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

**nicht ganz so hell, sind dafür jedoch absolut ruhig gelegen und sorgen dafür, dass man auch während der warmen Sommerabende angenehme klimatische Bedingungen hat.**

**Die großzügige Wohnküche verbindet den rückwärtigen Teil der Wohnung mit den Räumen entlang der Vorderseite des Hauses und ermöglicht den Zugang zum Balkon bzw. bietet ausreichend Platz, einen großzügigen Esstisch zu stellen.**

**Die Wohnung ist modern und ansprechend ausgestattet. Bei der Kompletterneuerung vor knapp über zehn Jahren wurden sämtliche Leitungen (elektrische Anlage, Wasser und Abwasser) erneuert, die Bäder komplett modernisiert, die alten Holz-Doppelkastenfenster durch moderne Holzfenster in Altbauoptik ersetzt und der Innenausbau erneuert.**

**Die altbautypische Deckenhöhe (ca. 3,10 m) sorgt zusammen mit Rundbögen über den Fenstern sowie hochwertigen Türen in Altbauoptik für einen ansprechenden Altbaucharme mit Neubauqualität. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Echtholt-Kurzdielen ausgestattet, der Küchenbereich mit Fliesen in Holzoptik.**

**Die Wohnung muss, nachdem der bisherige Mieter zwischenzeitlich ausgezogen ist, vor Einzug malermäßig noch instandgesetzt werden. Innerhalb der Eigentümergemeinschaft stehen Arbeiten im Bereich der Fassade an. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie mit dem ausführlichen Exposé.**

**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

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Parkett in den Wohnräumen sowie im Flur
- Wandflächen glatt verputzt
- Balkon
- Gas-Zentralheizung
- Radiatorenheizkörper
- Großes Tageslicht-Bad mit Wanne und separater Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Große Wohnküche
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Video-Gegensprechanlage

## 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 hinhaus 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



## estateMoments GmbH

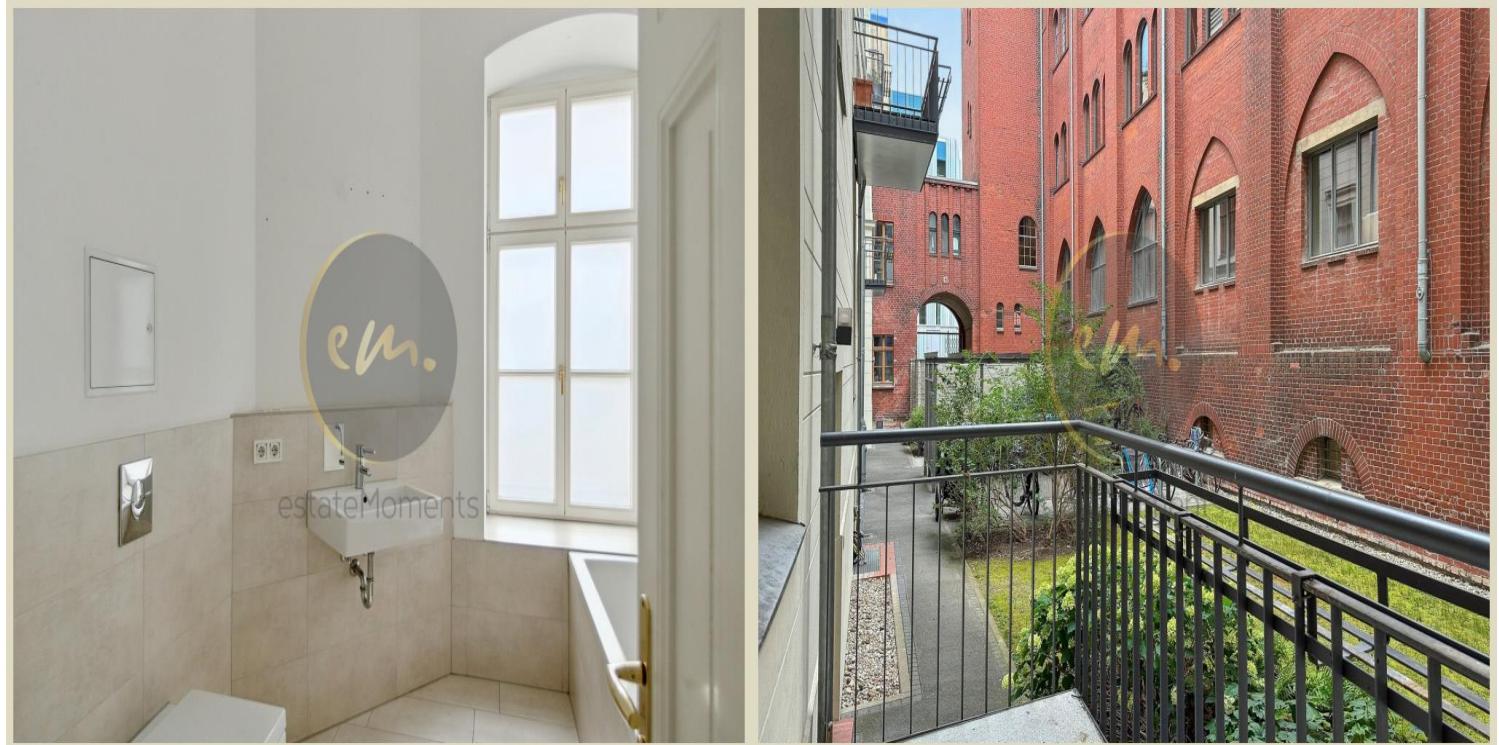
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



estateMoments



**estateMoments GmbH**

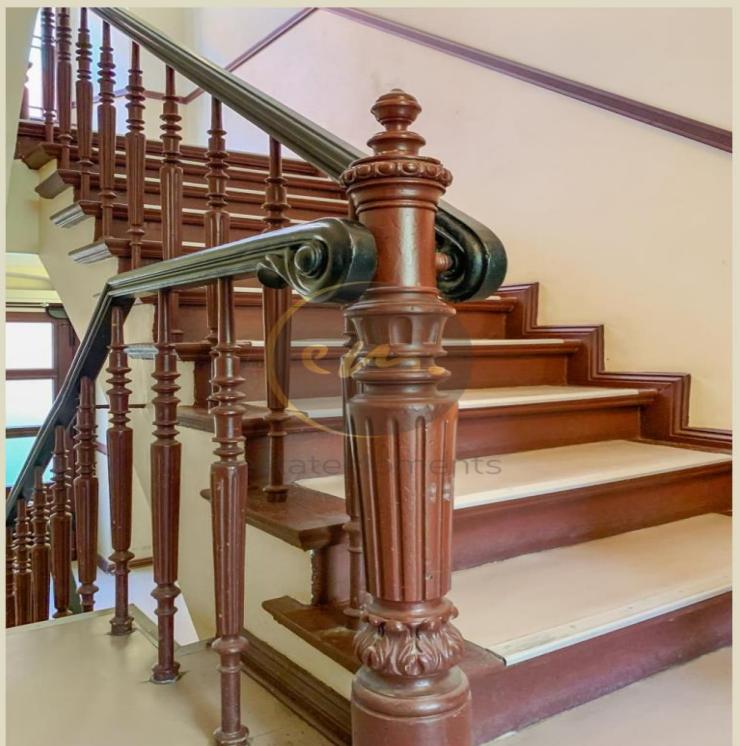
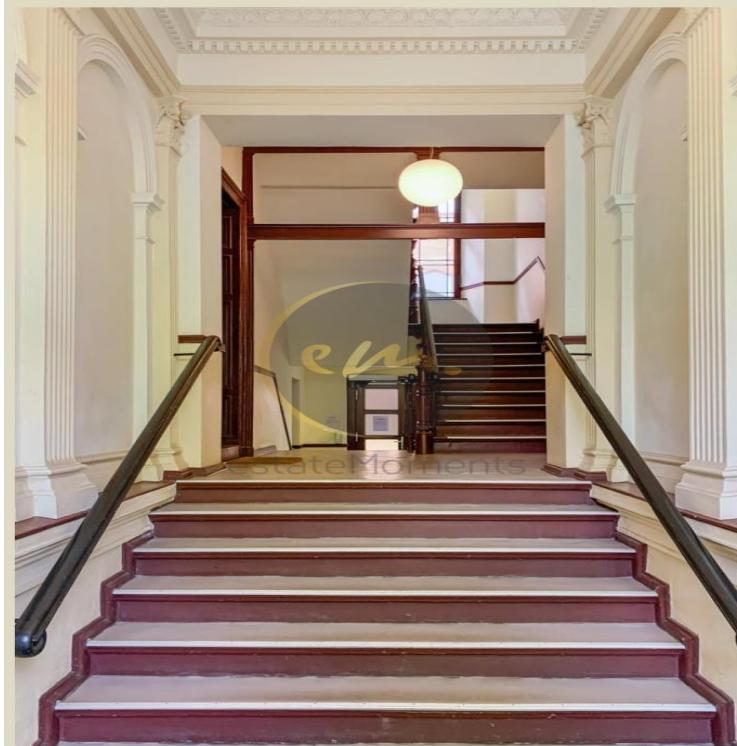
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



estateMoments

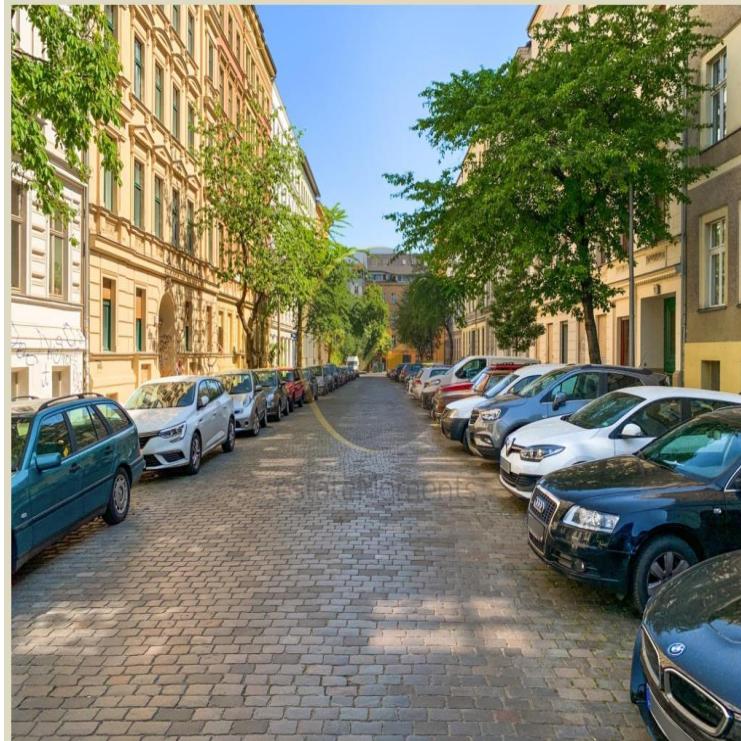


## estateMoments GmbH

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](#)