



Objektnummer 1203

## **Berlin - Bezugsfrei + Top Zustand: Schöne 2-Zimmerwohnung mit Balkon und moderner Einbauküche**

### **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>51,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>8.519,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>53,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>3,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>2,9</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2018</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Ost</b>
<b>Möbliert</b>	<b>Möbliert</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertig mit Keller</b>

## **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**  
**Gültig bis**  
**Energiebedarf**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**

**Bedarfsausweis**  
**15.01.2028**  
**87,30**  
**Strom**  
**C (= 100)**  
**1971**

## Objektbeschreibung

### Lage

**Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleineren Mehrfamilienhäusern wie auch von Ein- und Zweifamilienhäusern. Trotz der ruhigen Stadtrandlage erreicht man fußläufig in 5-15 Minuten zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Insbesondere die rund 0,85 km entfernte Bahnhofstraße bietet eine große Anzahl an kleinen und größeren Geschäften. Zur Erholung erreicht man in ca. 5-10 Minuten zu Fuß den Volkspark Lichtenrade oder auch den idyllischen Dorfteich im alten Dorkern Lichtenrades. Nur 3,4 Kilometer entfernt befindet sich des Weiteren das Kombibad am Ankogelweg, welches mit seinem beliebten Freibad vor allem im Sommer für eine angenehme Abkühlung sorgt. Mit dem Pkw erreicht man in ca. 8 Minuten die südliche Berliner Stadtgrenze. Auch im benachbarten Brandenburg finden sich, mit seinen zahlreichen Seen und weitläufigen Feldern und Wäldern, viele Anlaufpunkte für Ausflüge und Spaziergänge und zur Erkundung des Berliner Umlandes. Aber auch die Anbindung in die Berliner Innenstadt ist gewährleistet. So erreicht man in ca. 5 Minuten zu Fuß die Buslinien 172, 743, M76, N81, X76 und X83. Der nächstgelegene S-Bahnhof Lichtenrade (S2) liegt am Ende der belebten Bahnhofstraße und wird in ca. 1,4 Km erreicht. Alternativ erreicht man auch die U6 (Alt-Mariendorf) mit dem Auto in ca. 15 Minuten bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 18 Minuten. Die Berliner Stadtautobahn erreicht man stadteinwärts in rund 8,8 Km. Den knapp 18 Km entfernten Flughafen BER erreicht man in rund 25 Minuten mit dem PKW bzw. in 30 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.**

**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

**Die Hochparterre-Wohnung verfügt über zwei ruhig gelegene Zimmer in Ostausrichtung, wodurch die Wohnbereiche und der Balkon vom Morgen bis zum Mittag sonnendurchflutet sind. Die Fenster und der Balkon lassen sich jedoch durch die vorhandenen elektrischen Rollläden problemlos abdunkeln. An das Wohnzimmer angrenzt die offene Küche mit moderner Einbauküche sowie der Balkon an, der zum verweilen/entspannen einlädt. Beide Zimmer sind sehr hell und bieten zusammen mit dem Balkon einen freien und unverbaubaren Blick auf die große grundstückseigene Grünfläche.**

**Die Wohnung wurde in den letzten Jahren nach und nach liebevoll modernisiert/renoviert und befindet sich aktuell in einem zeitgemäßen Zustand. Sie kann ohne aufwändige Renovierungsarbeiten bezogen werden.**

**Zuletzt wurde im Jahr 2022 die Balkonabdichtung einschließlich des Bodenbelags erneuert. Im Jahr 2016 erfolgte eine komplette Erneuerung der Einbauküche nebst sämtlicher Elektroleitungen in der Küche. Sämtliche Fenster wurden in den zurückliegenden Jahren bereits gegen moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht und mit elektrisch bedienbaren Jalousien (Zeitsteuerung vorhanden) ausgestattet.**

**Das vorhandene Duschbad ist teilweise raumhoch gefliest und wurde mit einer Runddusche und Deckenspots ausgestattet. Im Bad befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss.**

**Alle Wohnbereiche, der Flur und die Küche wurden mit Laminatboden in Holzoptik (schwimmend und mit Trittschalldämmung) ausgestattet. Der Boden wurde professionell verlegt.**

**Die Eigentümergemeinschaft entscheidet von Fall zu Fall, ob und welche Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendig werden, die dann aus der Rücklage finanziert werden.**

**Die vorhandene Einbauküche sowie einige Möbel (z. B. Wandregal im Wohnzimmer, Garderobenschrank im Flur) können auf Wunsch auch miterworben 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

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden
- Laminat in Holzoptik im Wohn- und Schlafraum sowie im Flur
- Moderne Nachtspeicherheizkörper
- Innenbad-Bad mit Dusche
- Alno-Einbauküche
- Balkon mit Ostausrichtung
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller
- Fahrradabstellbereich im Nachbarhaus

## 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](mailto: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](#)