



Objektnummer 1205

Berlin - Bodenbelag nach Käuferwunsch: Modernisierte und helle Terrassenwohnung in Berlin-Friedrichshagen...

Eckdaten

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, [berlin \(at\) estate-moments.de](mailto:berlin@estate-moments.de)

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

Wohnfläche	95,9 m²
Grundstücksfläche	879,0 m²
Kellerfläche	5,0 m²
Grundstücksfront	19,0
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Baujahr	1898
Zustand	Teil/Vollsaniert
Letzte Modernisierung	2024
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Offen
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Süd
Kabel/SAT TV	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.05.2029
Energiekennwert	111,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D (= 125)
Baujahr	1900

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 Terrassenwohnung befindet sich im Vorderhaus eines ansprechenden Altbaus in Berlin-Friedrichshagen, der in den zurückliegenden Jahren weitgehend modernisiert wurde und besticht nicht nur durch die ruhige und gefragte Lage, sondern auch aufgrund der ansprechenden Kombination aus Alt- und Neubau.

Die Wohnung ist mit zwei nach Süden ausgerichteten Terrassen ausgestattet, die jeweils über die eines der beide Schlafzimmer bzw. beide über das Wohnzimmer begehbar sind. Die Wohnung uns angenehm hell, da die bodentiefen Fenster für sehr viel Sonnen- bzw. Tageslichteinfall sorgen.

Das gesamte Wohnhaus wurde in den Jahren 1998/1999 bereits modernisiert (unter anderem Erneuerung von Dacheindeckung, Heizungsanlage, elektrischer Anlage, Wasser- und Abwasserleitungen, Fassade, Balkonen, Abdichtung der Kelleräußenwände). Zuletzt wurde nun nochmal die Erneuerung des Fassadenanstrichs sowie die Komplettrenovierung des Treppenhauses beauftragt.

Die Wohnung selbst wurde in den zurückliegenden Monaten ebenfalls modernisiert (Badeerneuerung, Entfernung von Tapeten und teilweise Freilegung des Backsteinmauerwerks, Verspachtelung der Wände und malermäßige Instandsetzung). Zudem wurde die Eingangstür zum Schlafzimmer entlang der Ostseite versetzt, um einen größeren Küchenbereich mit offener Einbaukoche zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde eine CAT-Verkabelung eingebracht, sämtliche Räume wurden mit Kabelanschluss ausgestattet und es wurden sämtliche Steckdosenaufsätze erneuert.

In den Wohn- und Schlafräumen war Laminat vorhanden. Diese wurde entfernt und der darunterliegende Fliesenboden mit Ausgleichsmasse begradigt. Als Käufer entscheiden Sie nun selbst, welcher Fußbodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen neu verlegt werden soll. Das Budget für den neuen Fußbodenbelag ist im Kaufpreis inbegriffen (Materialpreis bis zu EUR 40/m²). Alternativ können Sie sich auch dazu entscheiden, den neuen Bodenbelag selbst einzubringen, wodurch sich der Kaufpreis für die Wohnung um EUR 8.000 reduzieren würde.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Keller mit Fenster, der mit der Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Wäschetrockner ausgestattet ist. Alternativ können Waschmaschine und Wäschetrockner auch in der Küche untergebracht werden.

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

- **Großzügige Terrassen in Südausrichtung (2 x)**
- **Holzfenster mit Isolierverglasung (bodentief)**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Innenliegendes Duschbad (komplett neu)**
- **Sichtmauerwerk**
- **Fußbodenbelag nach Wunsch**
- **Kabelanschluss**
- **CAT-Verkabelung**
- **Vollunterkellerung**
- **Gemeinschaftsgarten im hinteren Grundstücksbereich**
- **Abstellraum im Keller (mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner)**

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

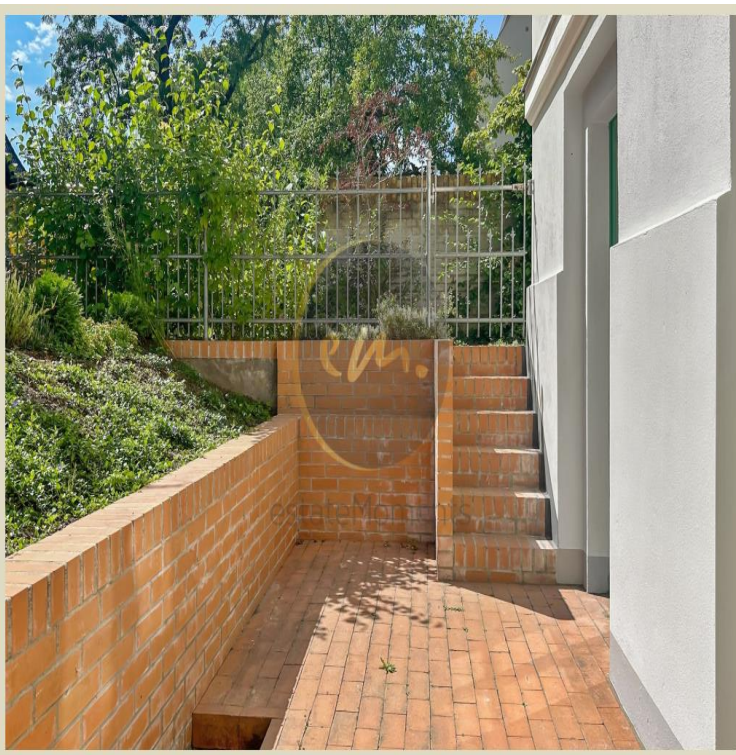


estateMoments GmbH

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](#)