



Objektnummer 1214

**Berlin - Neubau Einfamilienhaus: Top modern, hochwertig
ausgestattet, viel Platz...**

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

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnfläche | 294,4 m² |
| Grundstücksfläche | 441,0 m² |
| Gesamtfläche | 309,8 m² |
| Kellerfläche | 68,1 m² |
| Grundstücksfront | 12,0 |
| Anzahl Zimmer | 7,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 6,0 |
| Anzahl Badezimmer | 4,0 |
| Gäste-WC | 1,0 |
| Anzahl Stellplätze | 1,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Anzahl Wohn / Schlafzimmer | 1,0 |
| Fläche Balkon / Terrasse | 30,8 |
| Baujahr | 2020 |
| Zustand | Neuwertig |
| Letzte Modernisierung | 2019 |
| Ausstattungskategorie | Gehoben |
| WG-Geeignet | |
| Bad | Dusche, Wanne, Fenster |
| Küche | Einbauküche, Offen |
| Bodenart | Parkett |
| Heizungsart | Zentral, Fussboden |
| Befeuerung | Gas |
| Stellplatzart | Garage |
| Gartennutzung | |
| Ausrichtung Balkon/ Terrasse | Südost |
| Kabel/SAT TV | |
| Abstellraum | |
| Rolladen | |
| Dachform | Satteldach |
| Bauweise | Massiv |
| Ausbaustufe | Schlüsselfertigmitkeller |
| Dachboden | |
| Gäste-WC | |

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

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 19.12.2032 |
| Energiebedarf | 47,00 |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | A (= 50) |
| Baujahr | 2020 |

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße (Tempo 30 Zone) in einem gewachsenen Wohngebiet. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit gepflegten Einfamilienhäusern bebaut. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Umgebung vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich der Ortskern von Zehlendorf, die Max-Planck-Gesellschaft sowie die Mühlenau-Grundschule. Die nächstgelegenen größeren Parks sind der Dreipfuhlpark sowie der Oskar-Helene-Park.

Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Buslinien M48, X11, X101, Der nächstgelegene und fußläufig zu erreichende S-Bahnhof ist Sundgauer Straße von dem die S1 fährt. Der Hauptbahnhof ist mit dem Auto in ca. 35 Minuten erreichbar, der Flughafen Berlin-Brandenburg in ca. 35 Minuten.

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus befindet sich auf ansprechenden Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet in Berlin-Zehlendorf und wurde im Jahr 2020 fertiggestellt. Das Kellergeschoss des vormals am dem Grundstück befindlichen Gebäudes wurde dabei beibehalten und von außen komplett neu abgedichtet.

Die Raumaufteilung des Einfamilienhauses ist ideal für eine Familie mit zwei Kindern und bietet auf Wunsch auch die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten in stilvoller Atmosphäre zu verbinden (von den angegebenen sieben Zimmern befinden sich drei Zimmer im tagesbelichteten Untergeschoss). Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus über vier Bäder und ein Gäste-WC, so dass jede Etage über mindestens ein Bad bzw. ein Gäste-WC verfügt. Die Bäder im Obergeschoss sind en-Suite-Bäder.

Sämtliche Räume im Erd- und Obergeschoss verfügen über bodentiefe Fenster, die zusammen mit

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 Raumhöhe von bis zu ca. 3,26 m für Helligkeit und eine angenehme Raumatmosphäre sorgen. Das Wohnzimmer ist von außen nicht einsehbar und bietet als Rückzuggebiet absolute Privatsphäre. Die Raumatmosphäre wird durch eine indirekte Deckenbeleuchtung abgerundet.

Das Einfamilienhaus bietet eine überdachte Süd-Terrasse im Erdgeschoss und eine Dachterrasse im Obergeschoss, die zum eigenen Garten ausgerichtet sind.

Von außen überzeugt der Neubau durch eine moderne und stilvolle Architektur. Die helle Fassade mit Stilelementen sorgt für einen repräsentativen ersten Eindruck.

Das Gebäude befindet sich in einem neuwertigen Zustand und punktet nicht nur mit der tollen Lage, sondern überzeugt auch mit der hellen, offenen und modernen Bauweise sowie der hochwertigen Ausstattung welche bis ins Detail aufeinander abgestimmt ist. Die Ausstattung des Einfamilienhauses ist geprägt durch Qualität und anspruchsvolles Design.

Eine Einzelgarage ist vorhanden.

*

Die angegebene Gesamtfläche (Wohnraumqualität, ca. 294 m²) setzt sich zusammen aus der anrechenbaren Wohnfläche (ca. 167 m²), inklusive anteiliger Terrassen- und Balkonfläche (Anrechnung zu 50 %) sowie den Nebenflächen/Räumen mit Wohnraumqualität im ausgebauten Dach- und Kellergeschoss.

Der Energieausweis ist ein Bedarfsausweis und basiert auf den bekannten Merkmalen des Hauses (hochwertige Isolierglasfenster, Dämmung von Fassade und Dachgeschoss sowie Kellerisolierung, Heizung mit Solarunterstützung)

Seitens der Verkäufer wird ein diskreter Verkauf gewünscht. Aus diesem Grund stellen wir Detailinformationen für diese Immobilie (z. B. Fotos, Grundriss, Adresse) ausschließlich über unser ausführliches Exposé zur Verfügung. Der Übergabe des Exposés geht auf Wunsch der Verkäufer ein Telefonat mit uns bzw. ein Background-Check durch uns voraus.

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 3-fach-Verglasung**
- **Rollladen/Jalousien**
- **Parkett in den Wohnräumen sowie in den Fluren**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Fußbodenheizung**
- **4 Tageslichtbäder (mindesten ein Bad pro Etage)**
- **Gäste-WC**
- **Hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel**
- **Balkon/Terrasse in Südostausrichtung im EG und OG**
- **Großzügiger Garten**
- **Keller und ausgebautes Dach in Wohnraumqualität**
- **Einzelgarage**

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](#)