



Objektnummer 1227

## **Berlin - Helle 2-Zimmer-Wohnung in Berlin-Moabit**

### **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>59,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>704,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>4,0 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 Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1954</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.04.2024</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>75,60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C (= 100)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1954</b>

## **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**

***Die Etagenwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Wohnhauses. Die Umgebung ist geprägt von teilweise sanierten Altbauten sowie auch einigen Neubauten und bietet eine berlintypische Kiezlage.***

***In direkter Nähe befinden sich die Turmstraße, der Ortskern 'Alt-Moabit' sowie der Ottopark. Im direkten Umfeld finden sich fußläufig vielfältige Geschäfte und Gastronomie. In ca. 3 km Entfernung liegt zudem das 'Virchow-Klinikum' (Charité). Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum ist das 'Schultheiss Quartier', auf dem Areal der ehemaligen Schultheiss-Brauerei, in ca. 1 Km Entfernung.***

***Die Infrastrukturanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit dem nur wenige Minuten zu Fuß gelegenen U-Bhf. Turmstraße (U9), dem ebenfalls nur ca. 1,1 km entfernten S-Bahn-Ring (S-Bhf. Beußelstraße, S41/S42 sowie Bus 106, 123, N26) sowie der in unmittelbarer Nähe befindlichen Bus-Haltestelle (101) exzellent.***

***Auch die Autobahnanbindung ist gut. In ca. 1,8 km Entfernung ist die A100 mit dem Pkw in etwa 7 Minuten erreichbar. Der berliner Flughafen BER liegt ca. 30 Km entfernt. Der Hauptbahnhof kann in ca. 15 Minuten erreicht werden (3,8 Km).***

**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 attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage, in Berlin-Moabit und verfügt über ein Wohnzimmer mit Ostausrichtung sowie ein geräumiges Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und eine helle und geräumige Küche, die Platz für einen Essbereich bietet. Das großzügige Wohnzimmer (knapp 25 m<sup>2</sup>) bietet viele Raumgestaltungsmöglichkeiten. Sowohl das Wohnzimmer, als auch das Schlafzimmer ist mit bodentiefen Fenstern ausgestattet und bietet daher nicht nur Ausblick auf das Treiben im Kiez, sondern auch eine sehr helle und einladende Raumatmosphäre.**

**Die Wohnung wurde verkäuferseitig frisch renoviert (Entfernung der Tapeten, Verspachteln der Wände und Neuanstrich der Decken- und Wandflächen). Moderne Kunststofffenster sind bereits seit 2004 vorhanden und wurden belassen. Wir haben dem Verkäufer empfohlen, das Badezimmer vor dem Verkauf der Wohnung nicht zu erneuern bzw. den altersbedingten Zustand bei der Kaufpreisfestsetzung zu berücksichtigen und dem Käufer diese Entscheidung zu überlassen.**

**Die Wohnung ist bezugsfrei.**

**Mit dem Wechsel der Hausverwaltung, im Januar diesen Jahres, strebt die Eigentümergemeinschaft eine Renovierung und teilweise auch Erneuerungen des gemeinschaftlichen Eigentums an. Hierbei sollen insbesondere der Hauseingangsbereich und die Treppenhäuser renoviert werden sowie Strangsanierungen durchgeführt und Teile der elektrischen Anlage erneuert werden. Die Erhaltungsrücklage ist gut gefüllt und bietet entsprechenden Gestaltungsspielraum.**

**Da kein Durchgangszimmer existiert, eignet sich die Wohnung gut für Paare oder eine Wohngemeinschaft.**

**Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller.**

**Die Wohnung ist aktuell leerstehend und ermöglicht einen sofortigen Bezug.**

**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*
- *Bodentiefe Fenster*
- *Laminat in den Wohnräumen sowie im Flur*
- *Deckenhöhe bis ca. 2,78 m*
- *Großes Wohnzimmer*
- *Fernwärmeheizung*
- *Moderne Konvektorenheizkörper*
- *Kabelanschluss*
- *Abstellraum im Keller*
- *Fahrradabstellbereich im Innenhof*

## **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](#)

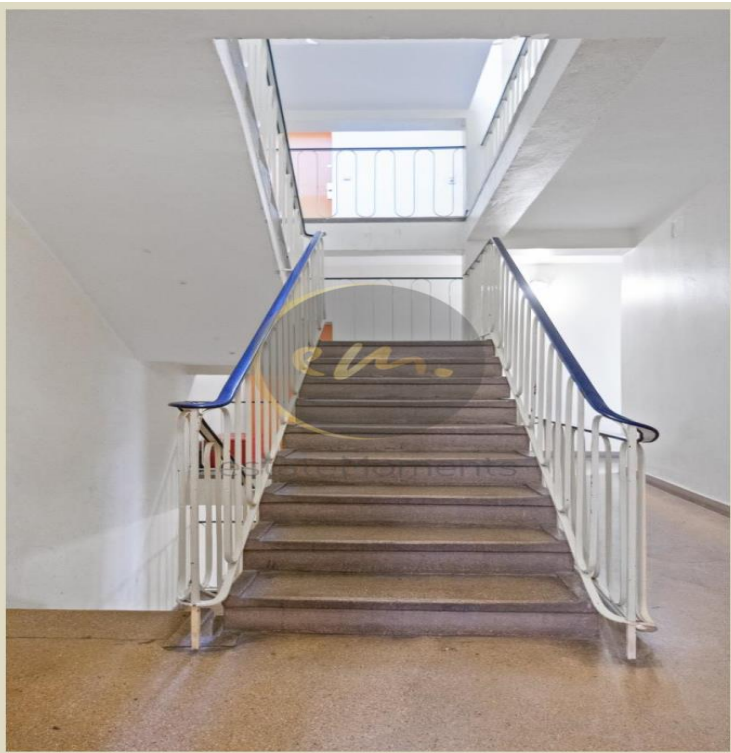


**estateMoments GmbH**

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](#)