



Objektnummer 1236

## Berlin - Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten

### 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>201,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>649,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>271,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>62,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>18,5</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>45,1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2005</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nordwest</b>
<b>Möbeliert</b>	<b>Möbeliert</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertig mit Bodenplatte</b>
<b>Dachboden</b>	

**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

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.08.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>129,50 kWh/(m²*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D (= 150)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend in Berlin-Wilhelmsruh. Vor dem Haus gibt es für Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Nicht nur mit dem Auto, auch mit dem öffentlichen Verkehr besteht eine gute Anbindung in die Berliner Innenstadt. Der S-Bahnhof 'Wilhelmsruh' in ca. 1,4 km Entfernung ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar (S1, S2, S26, Bus 122). Ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind die Buslinien 122 und N53. Mit der S-Bahn- besteht ein Direktanschluß an die Friedrichstraße. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule. Der nächste Anschluß zur Autobahn B96 ist ca. 2,5 km entfernt. Der Berliner Flughafen ist mit dem Auto über die Autobahn in ca. 60 Minuten gut 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

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet auf drei Etagen ausreichend Platz für eine Familie mit bis zu zwei Kindern und bietet eine solide Bausubstanz, eine große Terrasse im Obergeschoss und einen großzügigen Garten mit viele Platz zum Grillen, Spielen sowie zur gärtnerischen Verwirklichung.

Unterhalb der großen Terrasse befindet sich der Garagenbereich, der Platz für mindestens zwei Fahrzeuge bietet und auch sehr gut als Werkstatt genutzt werden kann.

Die Immobilie wurde vom Verkäufer als Bauherr errichtet und seither selbst bewohnt bzw. in den zurückliegenden Jahren gut gepflegt und bei Bedarf stetig modernisiert. Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, nach dem Erwerb und einer malermäßigen Instandsetzung direkt einzuziehen, da sämtliche Gewerbe (Heizung/Sanitär, Fenster, etc.) funktionstüchtig sind. Es bietet sich jedoch an, die Immobilie vor dem Einzug umfangreich zu modernisieren und technisch sowie energetisch in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Gerne werden wir Sie auf Wunsch bei der Angebotseinhaltung unterstützen.

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.

## Ausstattung

- Verbund-Holzfensterfenster mit Zweifachverglasung
- Gas-Zentralheizung
- Kaminofen
- Obergeschoss: Tageslicht-Wannenbad
- Souterrain: Tageslicht-Duschbad
- Dachgeschoss: Tageslicht-Duschbad
- Einbauküche mit Elektrogeräten im Obergeschoss
- Garten mit großem Pool und großzügiger Terrasse
- Kabelanschluss
- Abschließbare Garage mit innenliegenden Gebäudezugang
- Werkstattraum in Garage
- Gartenhäuschen

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

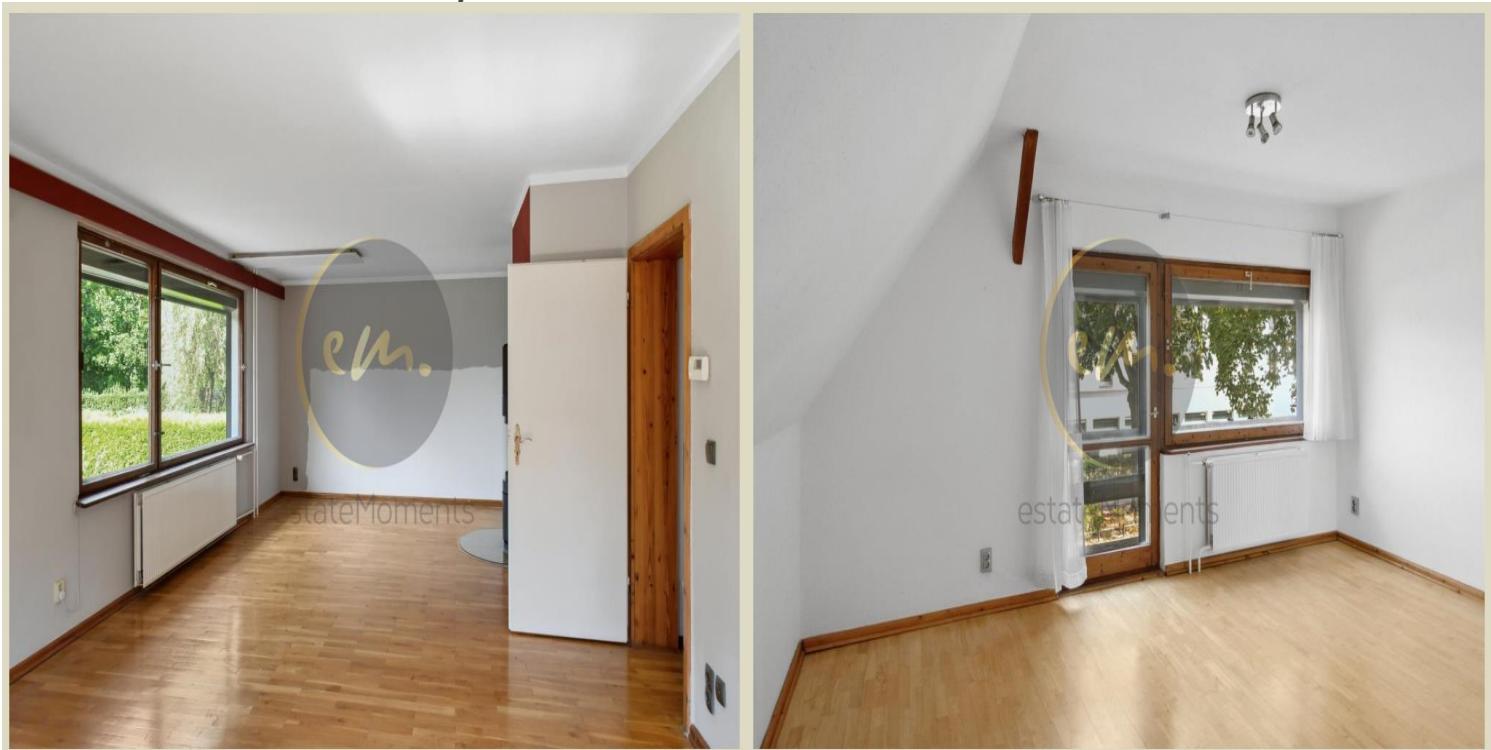
Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

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

## Sonstiges

**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

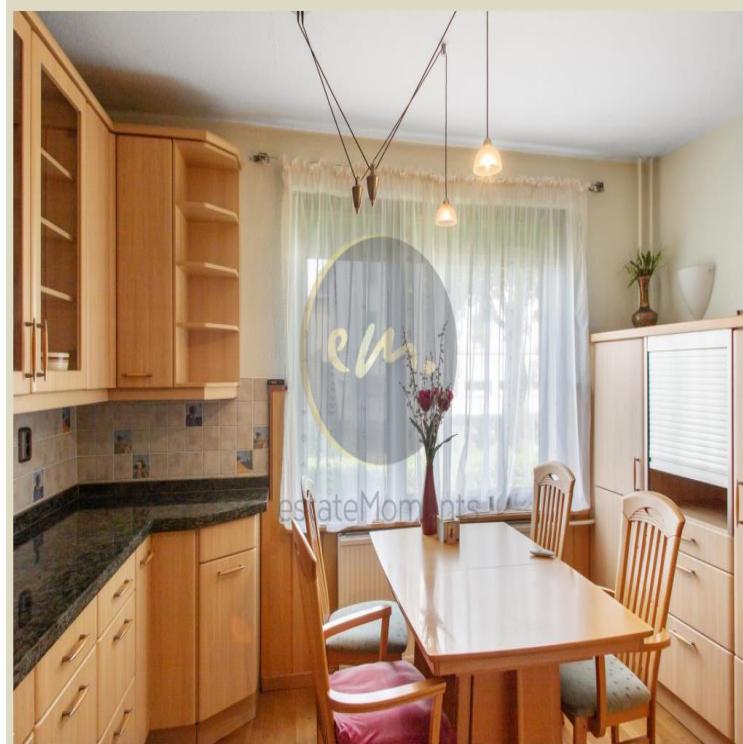
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



estateMoments

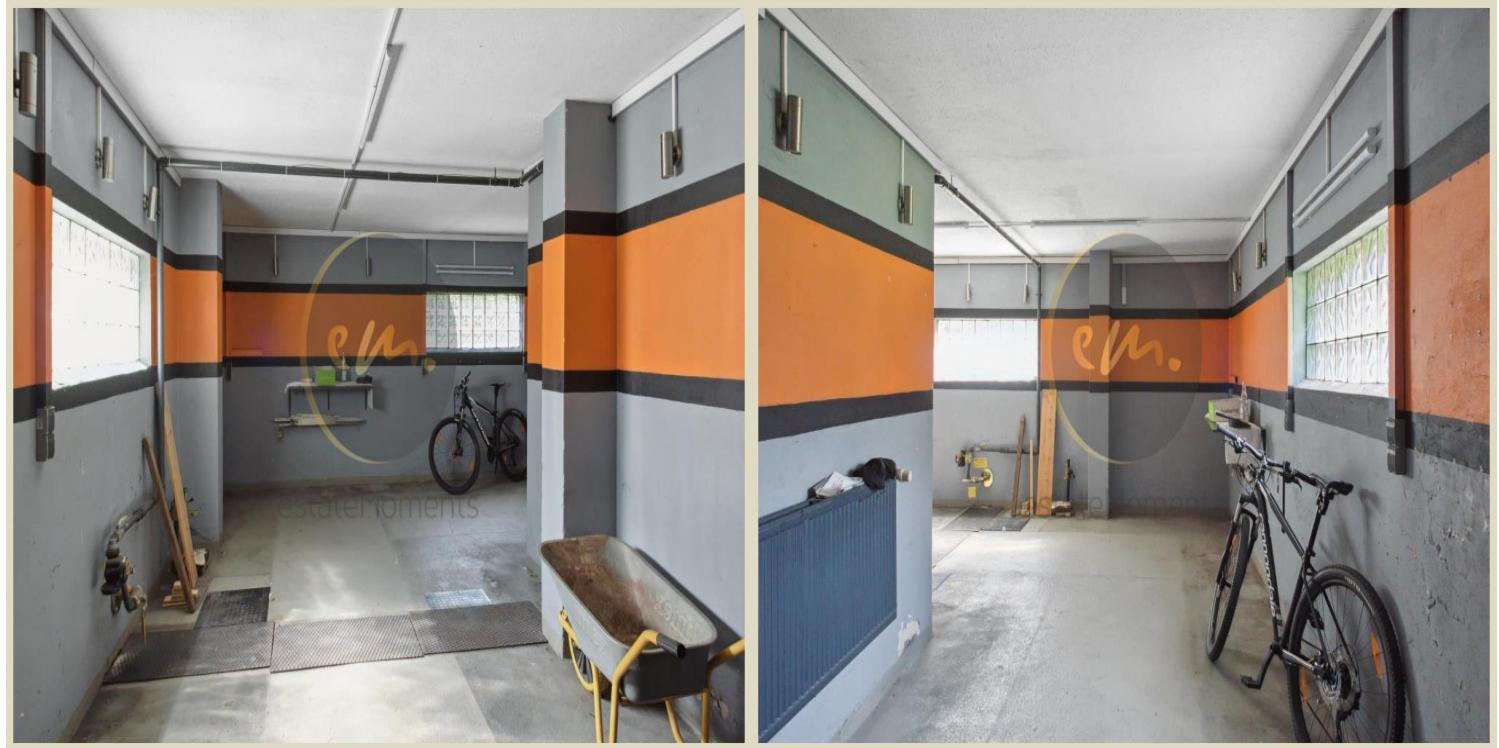


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



**estateMoments GmbH**

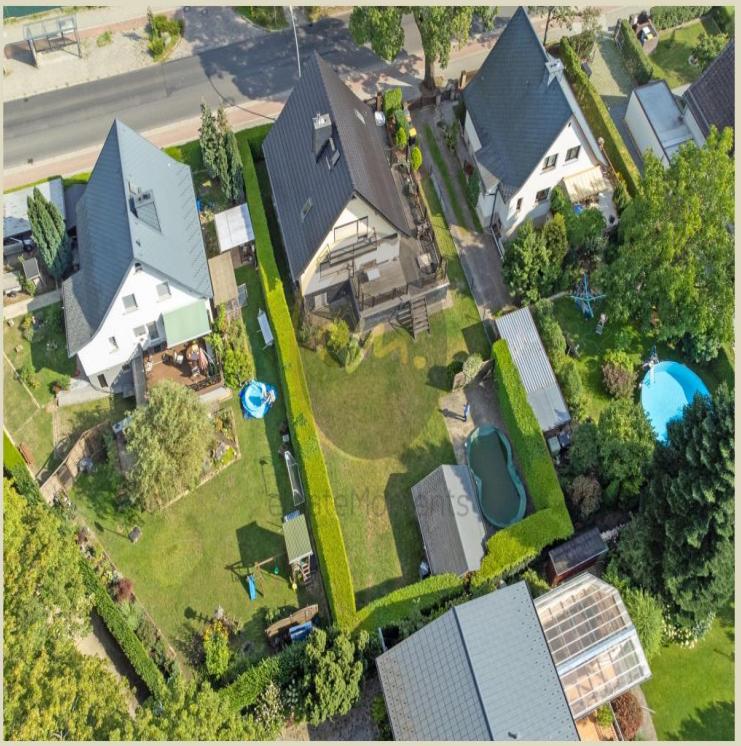
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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](#)