



Objektnummer 1258

**Berlin - Attraktiver Grundriss und helle Räume: 3 Zimmer, Tageslicht-Bad, Keller und Außenstellplatz...**

### **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>88,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.562,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>90,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>5,1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2005</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nordwest</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>25.02.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>115,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D (= 150)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>

## **Objektbeschreibung**

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 1. Obergeschoss eines Wohnhauses. Die Umgebung ist geprägt von teilweise sanierten Altbauten sowie auch einigen Neubauten und bietet eine berlinskytische Kiezlage.**

**In direkter Nähe befinden sich die Seidelstraße, sowie der ehemalige Flughafen Tegel. Im direkten Umfeld finden sich fußläufig vielfältige Geschäfte und Gastronomie. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum ist das 'DER CLOU BERLIN', in ca. 1 Km Entfernung.**

**Die Infrastrukturanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit dem nur wenige Minuten zu Fuß gelegenen S-Bhf. Eichborndamm (S25), sowie der Buslinie 221 mit der in unmittelbarer Nähe befindlichen Bus-Haltestelle "Kienhorststraße exzellent.**

**Auch die Autobahnanbindung ist gut. In ca. 1,3 km Entfernung ist die A111 mit dem Pkw in wenigen Minuten erreichbar. Der Berliner Flughafen BER liegt ca. 32 Km entfernt. Der Hauptbahnhof kann ebenfalls zügig erreicht werden (7,5 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 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Berlin-Reinickendorf und verfügt über ein Wohnzimmer mit Balkon in Nordwestausrichtung sowie zwei geräumigen Schlafzimmern, ein Tageslichtbad mit Badewanne und einer separaten Küche. Das großzügige Wohnzimmer (knapp 29 m<sup>2</sup>) bietet viele Möglichkeiten zur Raumgestaltung. Alle Zimmer sind mit großzügigen Fensterfronten ausgestattet und bieten daher sehr viel Lichteinfall und eine angenehme Raumatmosphäre. Das große Schlafzimmer ist zur ruhig gelegenen Gartenrückseite ausgerichtet.**

**Moderne Kunststofffenster sind bereits vorhanden. Vor der Eigennutzung der Wohnung empfiehlt sich, das Bad sowie die elektrische Anlage zu erneuern. Wir haben dem Verkäufer empfohlen, diese Arbeiten vor dem Verkauf nicht durchzuführen bzw. diese dem Käufer zu überlassen und bei der Kaufpreisfestsetzung entsprechend zu berücksichtigen (Kosten sind im Angebotspreis nicht inbegriffen).**

**Die Eigentümergemeinschaft beabsichtigt nach und nach eine energetische Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums. Hierfür wurde bereits einen Sanierungsfahrplan erstellt, welcher bei Interesse übergeben werden kann.**

**Aufgrund von Grundriss und Größe sowie der Lage im 1. Obergeschoss eignet sich die Wohnung nicht nur gut für Paare mit bis zu einem Kind, sondern auch gut für Senioren oder zur Nutzung als Wohngemeinschaft.**

**Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller sowie das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Innenhof. Den Gegenwert des Stellplatzes, der im Kaufpreis bereits enthalten ist, sehen wir bei mindestens EUR 25.000.**

**Die Wohnung ist aktuell leerstehend, weswegen eine zeitnahe Eigennutzung möglich ist.**

**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**
- **Laminat und Teppichboden in den Wohnräumen sowie im Flur**
- **Deckenhöhe bis ca. 2,66 m**
- **Großes Wohnzimmer mit Balkon**
- **Öl-Zentralheizung**
- **Moderne Konvektorenheizkörper**
- **Kabelanschluss**
- **Abstellraum im Keller**
- **Fahrradabstellbereich im Innenhof**
- **Kfz-Stellplatz im Innenhof (Sondernutzungsrecht)**

## 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@estate-moments.de)

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

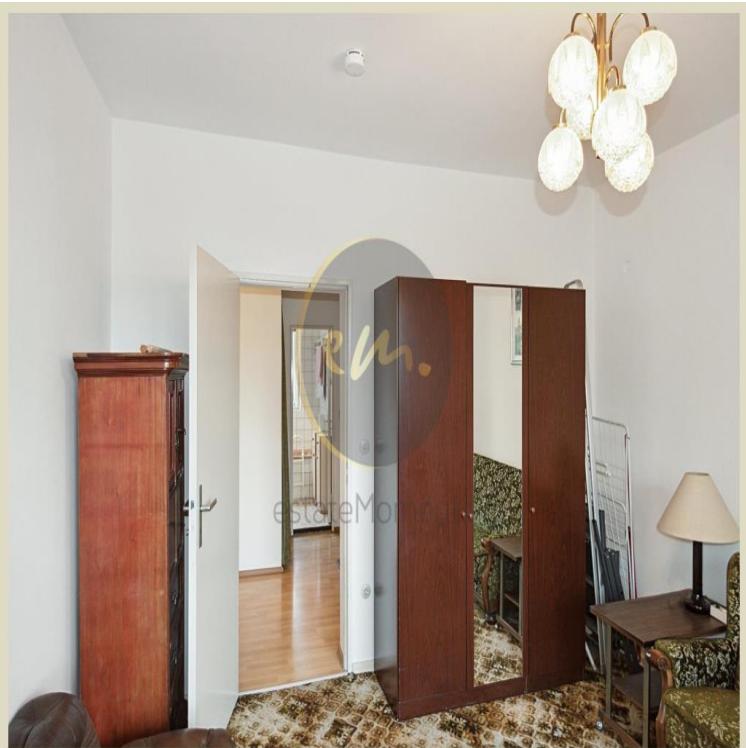


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

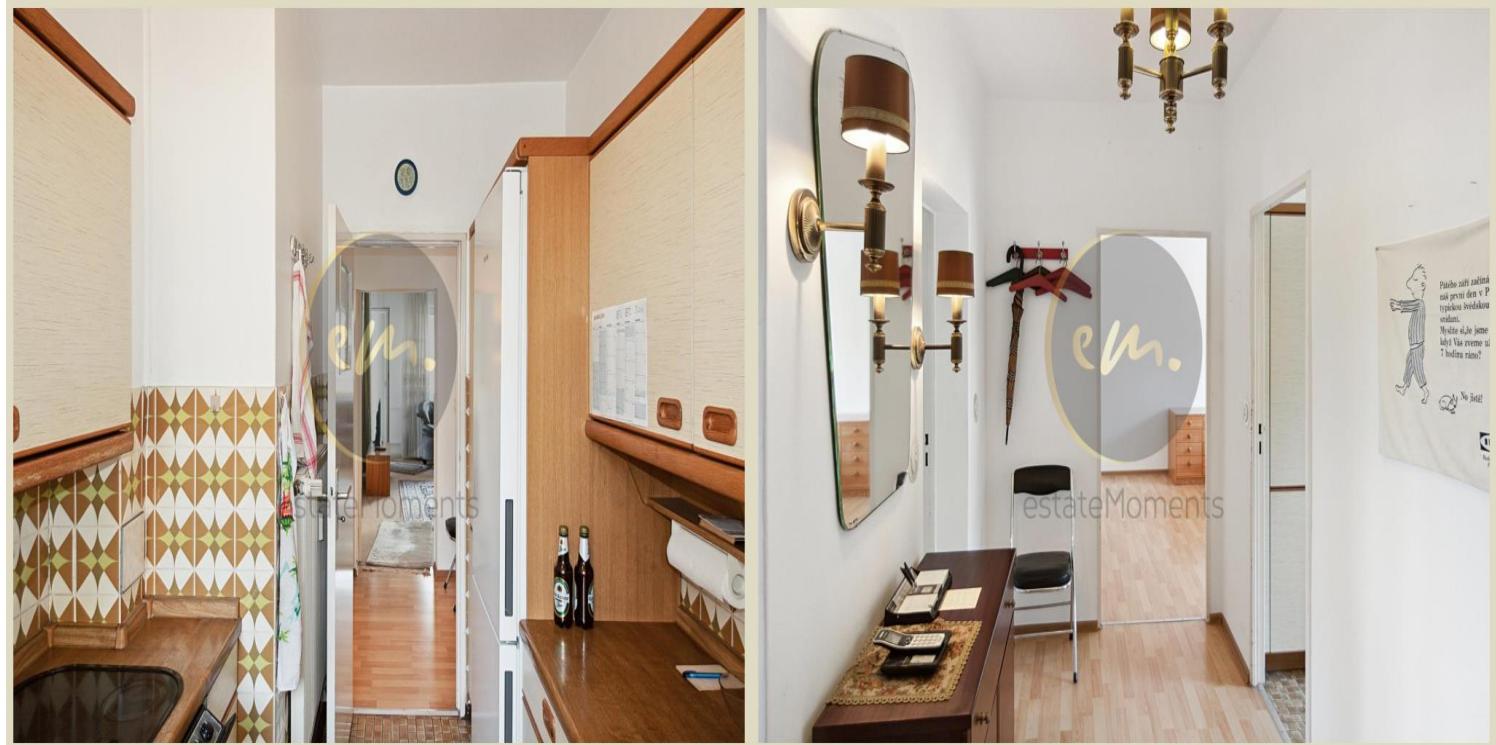


**estateMoments GmbH**

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](#)



## 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](#)