



Objektnummer 1260

## **Berlin - Nähe Wissenschaftsstandort Adlershof: Moderne & helle Doppelhaushälfte, attraktive Raumaufteilung**

### **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>130,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>326,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>11,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</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>27,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2012</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2012</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nord, Süd</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Pultdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitbodenplatte</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

**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>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.12.20233</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>98,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C (= 100)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2012</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem modernen Wohngebiet, welches überwiegend mit attraktiven Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Im Norden fließt der Teltowkanal und östlich die Dahme, beides beliebte Anlaufstellen für Spaziergänger, Radfahrer und Wassersportbegeisterte. In rund 1,3 Km erreicht man zudem das Erholungsgebiet 'Rudower Höhe'. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden und sind in 5 Autominuten erreichbar. Auch zu Fuß erreicht man in rund 600 m das Wegedorn Zentrum (Supermarkt, Ärzte, Apotheke, Getränke- und Blumenhandel, Geldautomat). Eine gute Verkehrsanbindung bietet die B96 sowie die A113. Darüber hinaus befindet sich der S-Bahnhof Adlershof (S8, S9, S41, S45, S46, S85) in 2,4 km Entfernung und ist wahlweise zu Fuß in 30 Minuten oder mit dem Bus in wenigen Stationen erreichbar. Mit der S-Bahn ist man in ca. 25 Minuten in der Berliner Innenstadt. Die nächstgelegene Buslinien (3 Minuten zu Fuß entfernt) sind die 160 mit Anschluss an den 2,9 km entfernten S-Bahnhof Altglienicke (S9, S45) und die N60 (Nachtbus, mit Anschluss an den S-Bahnhof Adlershof. Das 'Adlergestell' als weitere Verbindung zum Berliner Zentrum liegt ca. 8 Autominuten entfernt. Der nächstgelegene Autobahnanschluss (A113, Adlershof) ist in ca. 5 Minuten erreichbar. Der Flughafen BER ist ca. 10 km bzw. 15 Autominuten entfernt.*

### **Objektbeschreibung**

*Die attraktive Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2012 errichtet und befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Lage von Berlin-Altglienicke. Die Neubau-Einfamilienhaussiedlung, in der sich das Haus befindet, zeichnet sich durch viele attraktive und individuell errichtete Einfamilienhäuser mit ansprechenden Vorgärten aus. Sowohl von außen, als auch von innen, überzeugt der Neubau durch eine moderne und stilvolle Architektur.*

*Die Immobilie ist bezugsfrei.*

*Die Wohn- und Schlafräume sind lichtdurchflutet, da diese zumeist über bodentiefe Fenster*  
estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

**verfügen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit offener Einbauküche und Kochinsel nebst Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Wohnzimmer bietet Süd- und Ostausrichtung. Ein über die Küche begehbare Hauswirtschaftsraum bietet Abstellmöglichkeiten und die großzügige Diele bietet als Eingangsbereich den Zugang zum Obergeschoss, dem Gäste-WC aus ausreichend Platz für einen Garderobenbereich. Im Gäste-WC sind Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner vorhanden.**

**Das Obergeschoss verfügt über 3,5 Zimmer. Das halbe Zimmer wird aktuell als Ankleidebereich genutzt, könnte jedoch auch als Arbeitszimmer dienen. Zwei großzügige Balkone mit Südausrichtung zur Gartenseite bzw. Nordausrichtung zur Zufahrt sorgen dafür, dass jedes Zimmer die Zugangsmöglichkeit zu einem Außenbereich hat und die Möglichkeit besteht, die Sonne zu jeder Tageszeit zu genießen oder sich ihr auf Wunsch auch zu entziehen. Das Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch und seiner harmonischen Farbgestaltung lädt zum Relaxen und Verweilen ein.**

**Die insgesamt offene Raumgestaltung bietet viel Platz und eine sehr angenehme Wohnatmosphäre, die das gut durchdachte Wohnkonzept abrunden. Der Grundriss der Wohnung eignet sich ideal für eine Familie mit Kindern oder für platzverwöhnte Paare und Singles.**

**Der Pflege- bzw. Erhaltungszustand ist augenscheinlich sehr gut. Nach dem kürzlich erfolgten Auszug der ehemaligen Mieter wurde die Immobilie durch die Eigentümerin malermäßig instandgesetzt (Neuanstrich von Decken und Wänden). Des Weiteren werden gegenwärtig die Fassade sowie die Dachüberstände neu gestrichen. Die Doppelhaushälfte kann ohne großen Planungsaufwand sowie ohne Fertigstellungsrisiko bezogen werden.**

**Zum Haus gehören zwei außenliegende Abstellräume im Erdgeschoss welche garten- bzw. stellplatzseitig erreichbar sind. Die beiden Stellplätze auf dem Grundstück (direkt vor dem Haus) sind durch den nach Norden ausgerichteten Balkon überdacht und somit wettergeschützt.**

**Die ca. 100 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Gartenfläche mit Terrassenbereich, verfügt seitlich zum Gebäude zusätzlich über ein Gartenhaus, welches gegenwärtig als Schuppen genutzt wird.**

**Die vorhandenen Rollläden im Erdgeschoss sind elektrisch betrieben. Die Rollläden im Obergeschoss können manuell betrieben werden.**

**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**

- Außenwanddämmung
- Dachdämmung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten
- Vinyl-Dielen in Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur (OG)
- Fliesenboden im Eingangsbereich (EG)
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Terrasse (EG) in Südausrichtung
- Balkone 2 x (OG) in Süd- und Nordausrichtung
- Kabelanschluss
- Abstellraum zum Garten sowie zum PkW Stellplätzen
- Gartenhaus als Schuppen
- Zwei eigene Außenstellplätze vor dem Gebäude

## **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](#)