

Objektnummer 1266

## ***Berlin - Ein, zwei oder drei Personen: Neubau-Penthousewohnung mit vielen Extras in Berlin-Zehlendorf***

### ***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>141,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>8.238,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>10,0 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>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</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>60,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2016</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2016</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Rollstuhlgerrecht</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitbodenplatte</b>
<b>Energietyp</b>	<b>Kfw70</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>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.02.2026</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>75,70</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C (= 100)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2016</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Penthousewohnung befindet sich in Berlin-Zehlendorf inmitten einer 2016 neu errichteten Wohnanlage. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch die historische Villenkolonie Lichterfelde. Trotz der ruhigen Wohnlage finden sich im näheren Umkreis von ca. 1-2 km alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Gastronomie, Supermärkte, Schulen und Kindertagesstätten. Das nächste Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist 'Zehlendorf Mitte' in weniger als ca. 3 km Entfernung. Sowohl mit dem PKW als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln besteht eine gute Anbindung an das Zentrum von Berlin. Eine Haltestelle der Buslinien X11 mit Anschluss an den S-Bahnhof Sundgauer Straße (S1) ist in ca. vier Minuten zu Fuß erreichbar. Der S-Bahnhof ist auch direkt zu Fuß in rund acht Minuten erreichbar. Die Berliner Stadt-Autobahn (A103) sowie die beliebte Einkaufsmeile 'Schloßstraße' in Steglitz liegen ca. 4 km entfernt. Auch ein Anschluss an die A115 besteht in ca. 6 km Entfernung. Das Charité - Universitätsklinikum Benjamin Franklin (ca. 4 km) sowie das Bethel Krankenhaus (ca. 3 km) sind ebenfalls schnell zu erreichen. Der Flughafen Berlin-Brandenburg ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar.*

### **Objektbeschreibung**

*Die in Berlin-Zehlendorf gelegene Penthousewohnung mit direkter Aufzugsanbindung liegt innerhalb der neuwertigen Wohnanlage 'Cedelia', die im Jahr 2016 auf einem ca. 32.000 m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Areal mit insgesamt rund 280 Wohnungen in 17 Gebäuden im Jahr 2016 errichtet wurde. Die Errichtung erfolgte im KfW 70 Standard. Die Neubau-Wohnanlage besteht aus mehreren Eigentümergeinschaften, liegt am Dahlemer Weg, in der Nähe des S-Bahnhofs Sundgauer Straße und überzeugt durch eine moderne und stilvolle Architektur.*

*Die Wohnung selbst liegt in einem der drei Gartenhäuser, die im klassisch-modernen Stil errichtet wurden und Teil einer Gemeinschaft aus insgesamt sieben mehrstöckigen Wohnhäusern mit einer zusammenhängenden Tiefgarage sind.*

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

***Eigentlich ist diese lichtdurchflutete Penthousewohnung eine 4-Zimmer-Wohnung, die jedoch auf Wunsch der aktuellen Eigentümer zu Gunsten eines großen, offenen Schlaf- und Badebereichs mit Sauna zu einer 3-Zimmer-Wohnung gemacht wurde, wobei ein Rückbau des vierten Zimmers grundsätzlich möglich ist. Der aktuelle Grundriss der Wohnung eignet sich somit ideal für die Nutzung mit bis zu drei Personen.***

***Die aktuellen Eigentümer sind die Ersterwerber der Wohnung, haben den Bau fortlaufend begleitet und diese hochwertig ausgestattet (direkte Aufzugsanbindung, hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten, Klimaanlage im Hauptschlafzimmer, Dachterrasse, Kamin, uvw.). Die Wohnung verfügt im Wohnbereich (Südostausrichtung) sowie im Hauptbad (Südwestausrichtung) über bodentiefe Fenster, die zusammen mit der Raumhöhe von knapp 2,75 m für Helligkeit und eine angenehme Raumatmosphäre sorgen. Die Schlafzimmer sind beide zur Nordseite ausgerichtet.***

***Die von der Ost- bis zur Westseite umlaufende Terrasse lädt ganztätig zum Verweilen und Sonnenbaden ein.***

***Die vorhandene Einbauschränke mit Elektrogeräten sowie die Einbauschränke im Flur werden mitverkauft und sind im Kaufpreis bereits enthalten.***

***Die aktuellen Eigentümer haben sich beim Erwerb der Wohnung gegen die bauträgerseits geplante Standardausführung der Fußbodenbeläge entschieden und hier eine jeweils hochwertigere Variante/Ausführung verlegen lassen.***

***Als Sonderausstattung wurden durch die Eigentümer ebenfalls, eine 8 Meter lange elektrische Markise mit Wind und Sonnensensor sowie Volants als Blickschutz, eingebaute Mückenschutzschiebetüren an allen Ausgängen, sowie eine automatische Bewässerungsanlage für die gesamte Terrasse installiert.***

***Des Weiteren ist eine neu installierte Alarmanlage der Firma "Daitem" mit Aufschaltung zum Sicherheitsdienst eingebracht worden.***

***Zwei nebeneinanderliegende PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage, die ebenfalls über den Aufzug erreichbar ist, könne für insgesamt EUR 70.000 miterworben werden. Einer der PKW-Stellplätze ist mit einer Wallbox ausgestattet. Soll lediglich einer der beiden PKW-Stellplätze erworben werden, beträgt der Einzelkaufpreis für den Stellplatz mit Wallbox EUR 38.000.***

***Zur Wohnung gehört ein großzügiger Abstellraum im Keller (ca. 12 m<sup>2</sup>). Des Weiteren ist ein zusätzlicher Gemeinschaftskeller (ca. 12 m<sup>2</sup>) sowie ein Kinderwagenraum (ca. 10 m<sup>2</sup>) im Kellergeschoss vorhanden.***

***Nach dem Erwerb kann die Wohnung ohne großen Planungsaufwand und ohne estateMoments GmbH***

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

***Fertigstellungsrisiko kurzfristig bezogen werden, da die Verkäufer bereits eine neue/bezugsfreie Immobilie erworben haben.***

**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**

*Die Ausstattung der Wohnung ist geprägt durch Qualität und anspruchsvolles Design:*

- *Aufzug (direkt in Wohnung und bis zum Keller)*
- *Hochwertige Einbauküche*
- *Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche und Sauna*
- *Tageslicht-Gäste-Bad mit Dusche*
- *Einbauschränke im Flur*
- *Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung*
- *Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen*
- *Fliesenboden im Eingangsbereich, den Bädern und im Flur*
- *Fernwärme mit Warmwasseraufbereitung*
- *Fußbodenheizung*
- *Kamin*
- *Dachterrasse mit Südwestausrichtung*
- *Kabelanschluss*
- *CAT-Verkabelung*
- *Eigener Abstellraum im Keller*
- *Fahrradabstellraum im Keller*
- *Optional zwei Tiefgaragenstellplätze erwerbbar*

**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**

***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.***

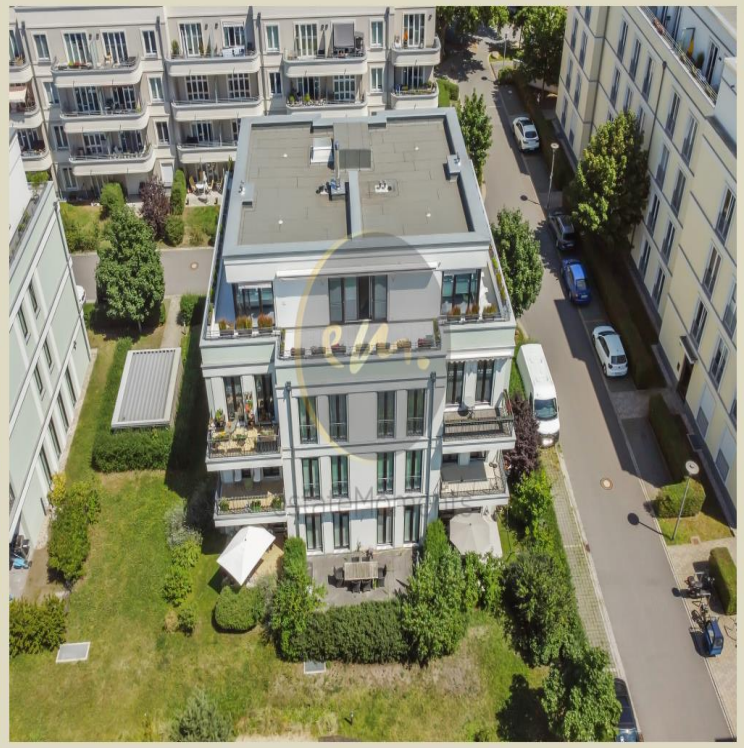
***Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [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