



Objektnummer 1268

**Berlin - Zentral und absolut ruhig: Herrschaftlicher Altbau, sonnige Ausrichtung mit Balkon und Aufzug**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**825.000,00 €**

**3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) in**

**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>121,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.353,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>124,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>10,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>7,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>121,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1918</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1998</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</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**

**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>14.05.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>109,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D (= 150)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1918</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Die Wohnung befindet sich zwischen den U-Bahnhöfen Kurfürstendamm und Augsburger Straße, in unmittelbarer Nähe zum Los-Angeles-Platz sowie der Tauentzienstraße. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Im Umkreis von 10 Minuten (ca. 500m) sind die Lietzenburger Straße, der Kurfürstendamm und der Wittenbergplatz bequem zu Fuß zu erreichen.**

**Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit dem nahegelegenen U-Bahnhof Augsburger Straße (U3) und dem Bahnhof Zoologischer Garten (S3, S5, S7, S9, S42, RB14, RE1, RE7, Bus 309, X49) sowie dem U-Bahnhof Kurfürstendamm (U1, U9) hervorragend.**

**Der Hauptbahnhof ist in ca. 15 Autominuten gut erreichbar. Neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, für den täglichen Bedarf, befinden sich in der näheren Umgebung der Wohnung zahlreiche Restaurants und Cafés.**

**Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist in ca. 35 Autominuten ebenfalls 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**

**Zwischen dem Kurfürstendamm und der Lietzenburger Straße in Berlin-Charlottenburg: Die frisch renovierte Etagenwohnung befindet sich in einem herrschaftlichen und ansprechenden Altbau mit wunderschön saniertem/repräsentativen Hauseingangsbereich und Treppenhaus. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und erstreckt sich vom gartenseitigen Teil des Vorderhauses bis in den Seitenflügel. Somit sind die insgesamt drei Zimmer, der sonnige Balkon und die geschlossene Küche sowie auch das großzügiges Tageslichtbad zum Innenhof ausgerichtet und trotz der sehr zentralen Lage absolut ruhig gelegen. Es besteht die Möglichkeit, die Küche im Wohnbereich zu integrieren und den aktuellen Küchenbereich zum Schlaf- oder Arbeitszimmer umzufunktionieren, um dadurch eine 4-Zimmer-Wohnung zu schaffen.**

**Die Wohn- und Schlafräume verfügen über altbautypische Deckenhöhen (ca. 3,7 m). Das Wohnzimmer hat eine Wohnfläche von insgesamt ca. 45 m<sup>2</sup>. Der Neuanstrich der Decken und Wände sowie das Abschleifen des Parkettbodens ist bereits erfolgt. Je nachdem, ob Sie den Wunsch haben, das Bad zu erneuern, ist somit ein kurzfristiger Einzug möglich.**

**Die Wohnung wurde in den Jahren 1998/1999 umfassend saniert (Erneuerung des Bades mit Vergrößerung durch Zusammenlegung mit dem vormaligen Abstellraum sowie Erneuerung sämtlicher Wasser- und Abwasserleitungen und der elektrischen Anlage. Auch der Parkettboden wurde seinerzeit neu verlegt.**

**Die Altbauwohnung ist hell und bietet viel Privatsphäre sowie eine großzügige und behagliche Wohnatmosphäre.**

**Der großzügige, sonnige, nach Südwesten ausgerichtete und vom Wohnzimmer sowie auch von der Küche erreichbare Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein.**

## **Ausstattung**

- Holzfenster mit Isolierverglasung, vereinzelt Doppelkassen
- Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sowie den Fluren
- Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Tageslicht-Bad mit Badewanne und separater Dusche
- Geschlossene großzügige Küche mit Balkonanbindung
- Balkon in Südwestausrichtung
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller
- Fahrradabstellbereich im Innenhof

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](#)

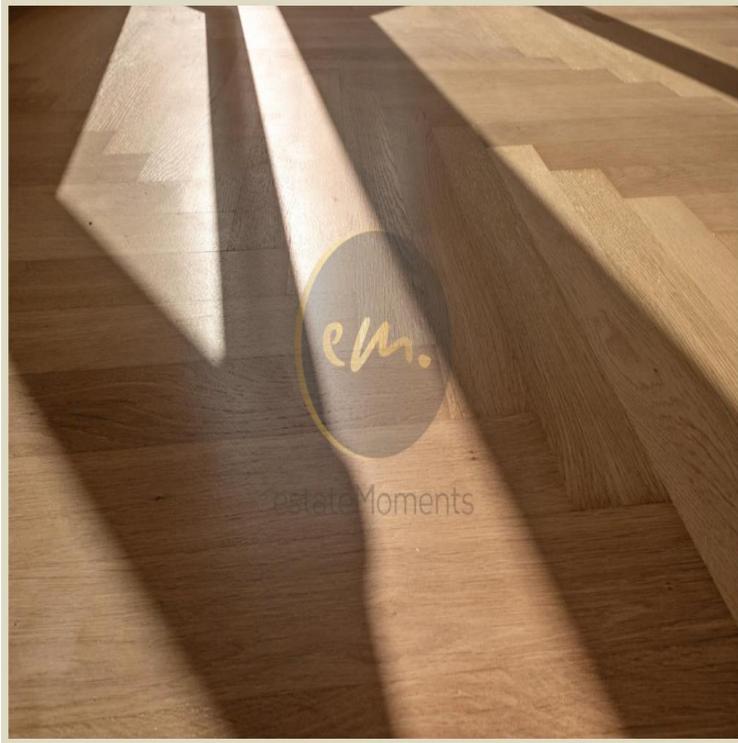


**estateMoments GmbH**

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](#)