



Objektnummer 1271

## **Berlin - Zwei Balkone, barrierefreier Wohnungszugang und direkter Zugang zum Müggelsee**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**450.000,00 €**

**3,57 % vom Angebotspreis (inklusive 19 % Umsatzsteuer) inkl.**

**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>72,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Grundstücksfläche</b>            | <b>11.133,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>                | <b>2,0</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 Balkone</b>               | <b>2,0</b>                    |
| <b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>   | <b>1,0</b>                    |
| <b>Vermietbare Fläche</b>           | <b>72,0</b>                   |
| <b>Fläche Balkon / Terrasse</b>     | <b>15,5</b>                   |
| <b>Teilbar ab</b>                   | <b>72,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Baujahr</b>                      | <b>2013</b>                   |
| <b>Zustand</b>                      | <b>Gepflegt</b>               |
| <b>Ausstattungskategorie</b>        | <b>Gehoben</b>                |
| <b>WG-Geeignet</b>                  |                               |
| <b>Bad</b>                          | <b>Wanne</b>                  |
| <b>Küche</b>                        | <b>Einbauküche, Offen</b>     |
| <b>Bodenart</b>                     | <b>Parkett</b>                |
| <b>Heizungsart</b>                  | <b>Zentral, Fussboden</b>     |
| <b>Befeuerung</b>                   | <b>Gas</b>                    |
| <b>Fahrstuhl</b>                    | <b>Personen</b>               |
| <b>Stellplatzart</b>                | <b>Parkhaus</b>               |
| <b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b> | <b>Nordost</b>                |
| <b>Kabel/SAT TV</b>                 |                               |
| <b>Barrierefrei</b>                 |                               |
| <b>Unterkellert</b>                 | <b>Keller</b>                 |
| <b>Rolladen</b>                     |                               |
| <b>Dachform</b>                     | <b>Mansarddach</b>            |
| <b>Bauweise</b>                     | <b>Massiv</b>                 |
| <b>Seniorengerecht</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>28.07.2025</b>                   |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>93,60</b>                        |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>                          |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>A (= 25, Niedrigenergiehaus)</b> |
| <b>Baujahr</b>                | <b>1960</b>                         |

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Friedrichshagen ist ein ruhiger und grüner aber zugleich auch vielfältiger Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten von Berlin. Friedrichshagen zählt durch den Müggelsee als größten See in Berlin, der naturverbundenen Umgebung und des einmaligen Flairs zu den beliebtesten und grünsten Stadtteilen von Berlin. Den Ortskern bzw. die zentrale Einkaufsstraße bildet die 'Bölschestraße', die im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen nach der Wende wiederbelebt wurde und neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten eine wunderschöne Mischung aus sanierten Altbauten und attraktiven Neubauten bietet. Friedrichshagen grenzt im Westen, Süden und Osten an die Ortsteile Köpenick, Müggelheim und Rahnsdorf. Im Norden erreicht man Hellersdorf und das Bundesland Brandenburg. Durch die S-Bahn, die Tram und mehrere Busverbindungen ist Friedrichshagen gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen; innerhalb von 30 Minuten lassen sich City Ost und West erreichen. Der Freizeitwert in Friedrichshagen ist sehr groß. Besonders Naturliebhaber und Wassersportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten. Neben den Bootshäusern der Sportvereine haben sich Werften, Bootsverleih- und Charterfirmen sowie Surf- und Segelschulen niedergelassen. Besondere Anziehungspunkte in der näheren Umgebung sind auch der Kurpark, das Museum im Alten Wasserwerk, das Strandbad Friedrichshagen und die Weisse Villa. Die Anbindung nach Berlin kann mit dem Auto über die B1 oder die B96a bzw. mit der S-Bahn (S3) erfolgen. Die S-Bahn verkehrt im 20-Minuten-Takt und die Fahrtzeit vom S-Bahnhof Friedrichshagen zum Berliner Hauptbahnhof beträgt ca. 35 Minuten. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das DRK-Krankenhaus in Köpenick und in ca. 5 km bzw. 10 Autominuten 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**

***Auf einem knapp 11.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Müggelsee entstand ein außergewöhnliches Neubauprojekt auf historischem Gelände mit abwechslungsreicher Bebauung und direktem Wasserzugang und Badestrand.***

***Das Wohnprojekt besteht aus insgesamt acht Bauabschnitten, die zu einem Großteil bereits fertiggestellt sind bzw. sich teilweise noch in der Fertigstellung befinden. Der Bauabschnitt, in dem sich die Wohnung befindet, wurde im Jahr 2013 auf den Grundmauern eines Bestandsgebäudes von 1989 errichtet ist fertiggestellt und bereits vollständig bewohnt. Die bauliche Ausführung sowie die gehobene Ausstattung der Wohneinheiten sind geprägt von anspruchsvollem Design. In allen Wohn- und Schlafräumen wurde Parkettboden verlegt.***

***Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss im Bauabschnitt III und liegt zur Straßenseite zugewandt, verfügt jedoch über einen Balkon mit seitlichem Müggelseeblick. Zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung gehören u. a. große Holzfenster mit Isolierverglasung, Echtholzparkett, Fußbodenheizung, elektrisch verstellbare Rollläden sowie zusätzlich indirekte Deckenbeleuchtung in Wohn-/ Schlafzimmern sowie der Küche. Das innenliegende Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet.***

***Die Wohnung verfügt aktuell über zwei Zimmer, kann jedoch durch Einbau einer Trockenbauwand zu einer 3-Zimmer-Wohnung umgestaltet werden.***

***Zur Wohnung gehört außerdem ein Nordbalkon, ein Südbalkon sowie ein Abstellraum im Erdgeschoss.***

***Der Erwerb eines Stellplatzes im Parkhaus ist gegenwärtig nicht möglich. Mit einer notwendigen Änderung der Teilungserklärung bestünde eventuell die Möglichkeit des Erwerbs eines Stellplatzes in der Gemeinschaftsgarage. Hier bestehen derzeit noch Unstimmigkeiten hinsichtlich der Teilungserklärung des Parkhauses. Diese wurde in den vergangenen Jahren bereits mehrfach geändert und eine weitere Änderung steht noch aus. Ein angekündigter Entwurf der neuerlichen Änderung der Teilungserklärung wurde noch nicht übergeben. Der derzeitige Grundbuchstand weicht von den baulichen Gegebenheiten ab, da nachträglich abweichend zur Teilungserklärung ein Parksystem errichtet wurde, um die Anzahl der Stellplätze insgesamt zu erhöhen.***

**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**

- **Holzspaltenfenster mit Isolierverglasung**
- **Zwei Großzügige Balkone**
- **Balkon-Flächenheizung**
- **Wannenbad**
- **Offene Küche**
- **Fußbodenheizung und Deckenkühlung**
- **Eigener Abstellraum im EG. des Hauses (als Kellerersatz)**
- **Stellplatz im eigenen Parkhaus möglich**
- **Barrierefreier Zugang mit Aufzug**

## **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

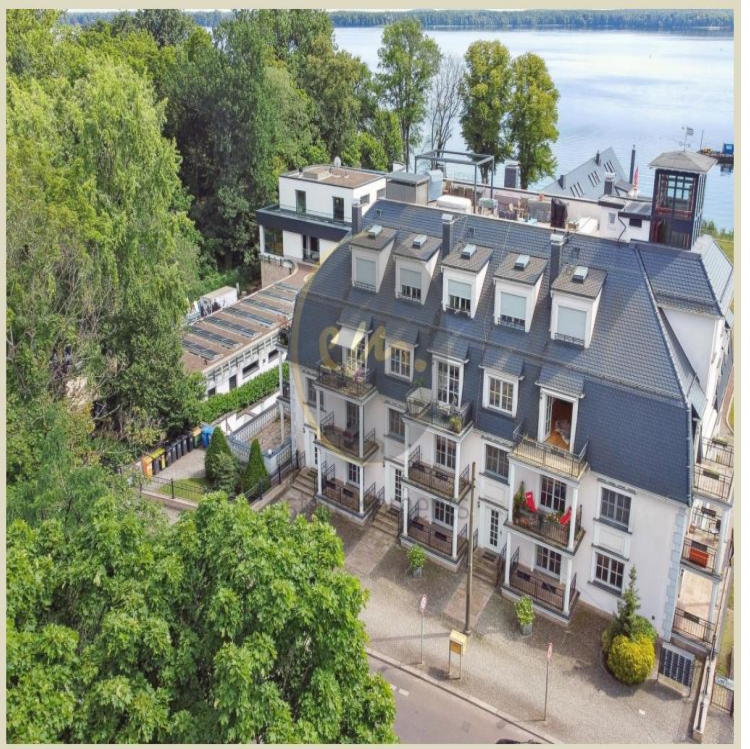


**estateMoments GmbH**

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](#)