



Objektnummer 1287

**Berlin - Wer Altbau mag, wird diese Villa lieben:  
Reformarchitektur, großer Garten Altbaudetails weitestgehen**

### Eckdaten

Kaufpreis

1.500.000,00 €

Provision

3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) im

**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>220,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>116,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.414,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>336,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>116,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>21,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</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>2,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>220,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1996</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Ost</b>
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>
<b>Dachboden</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>20.02.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>380,83</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

**Die Villa liegt in einer ruhigen, grünen und begehrten Wohngegend im Ortsteil Niederschönhausen, bekannt für seine repräsentativen Altbauten und grünen Oasen. Die Umgebung besticht durch ihre gute Infrastruktur, nahegelegene Parks und Grünflächen sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:**

#### Anbindung:

- **S-Bahn: S1, S25, S85 (Bahnhöfe Schönholz und Wilhelmsruh)**
- **Tram: M1 (direkte Verbindung zur Innenstadt)**
- **Bus: Mehrere Linien verbinden die Umgebung mit dem Zentrum**
- **Auto: Autofahrer profitieren von der Nähe zur Bundesstraße B96a, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zur Berliner Stadtautobahn A114 bietet. Über die A114 gelangt man innerhalb von ca. 30 Minuten zum Flughafen Berlin-Brandenburg (BER).**

#### Parks & Naherholung:

- **Schlosspark Niederschönhausen – Nur wenige Minuten entfernt**
- **Volkspark Schönholzer Heide und Bürgerpark Pankow – Ideal für Spaziergänge & Freizeitaktivitäten**

#### Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

- **Diverse Supermärkte, Restaurants & Cafés in unmittelbarer Umgebung**
- **Schulen & Kitas fußläufig 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

**Einziger Altbau-Charme in Bestlage von Berlin-Niederschönhausen.**

**Diese historische Altbau-Villa im Reformhausarchitekturstil, erbaut im Jahr 1910, ist ein wahres Unikat und beeindruckt mit ihrem exzellent erhaltenen Originalzustand. Die Backsteinfassade, die großzügige Raumaufteilung sowie die klassischen Altbaudetails machen dieses Einfamilienhaus zu einer einmaligen Gelegenheit für Liebhaber historischer Bausubstanz.**

### **Historische Ausstattung & Originaldetails:**

**Die Villa, die sich seit Errichtung in Familienbesitz befindet, befindet sich in einem außergewöhnlich gut erhaltenen Originalzustand, was in dieser Form selten zu finden ist. Insbesondere: Offener Treppenaufgang mit bequemer Steigung, Holz-Doppelkastenfenster mit Messinggriffen (teilweise bereits erneuert), stilvolle Holz-Kassettentüren mit Messing-Türbeschlägen sowie klassische gusseiserne Heizkörper prägen das Interieur und verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charme. Ergänzt wird dieser durch den originalen Parkett- und Dielenboden, der perfekt mit der klassischen Architektur harmoniert.**

### **Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten:**

**Die Villa verfügt über acht Wohn- und Schlafräume, die sich perfekt für eine größere Familie, das Arbeiten von Zuhause sowie auch für einen Gästebereich eignen. Aktuell existiert ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein separates WC neben dem Badbereich im Obergeschoss. Es besteht jedoch problemlos die Möglichkeit zur Schaffung von zwei großzügigen Bädern im Obergeschoss und einem kleineren Bad im Erdgeschoss, ohne dabei übermäßig viel Wohnraum zu verlieren. Die Grundrissgestaltung kann den individuellen Bedürfnissen angepasst werden.**

### **Zusätzliches Ausbaupotenzial:**

**Ein Ausbau des Dachgeschoßes ist grundsätzlich möglich, wodurch ca. 80 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden können. Darüber hinaus dürfte ein Terrassen- oder Wintergartenanbau möglich sein.**

### **Grundstück & Außenbereich:**

**Das ca. 1.400 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet abzüglich der überbauten Fläche ca. 1.230 m<sup>2</sup> Gartenfläche und ist somit ein Paradies für Gartenliebhaber.**

**Es ist eine abschließbare Einzelgarage vorhanden und das Haus ist vollunterkellert.**

**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

- Holz-Doppelkastenfenster (überwiegend)
- Holz-Parkett in den Wohnräumen
- Holz-Dielen in den Fluren sowie in den Schlafräumen
- Holz-Kassententüren
- Gusseiserne Heizkörper (überwiegend)
- Altbau-Deckenhöhe (knapp 3 m)
- Gas-Zentralheizung
- Schwerkraftheizung (zweite Heizquelle)
- Tageslichtbäden (3 x möglich)
- Gäste-WC
- Großzügige Wohnküche
- Kleiner Balkon mit Ostausrichtung
- Terrassenanbau möglich
- Vollunterkellerung
- Großzügiger Garten (ca. 1.230 m<sup>2</sup> einschließlich Vorgarten)
- Zwei Schornsteine (Kaminanschluss baulich möglich)

## 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](#)

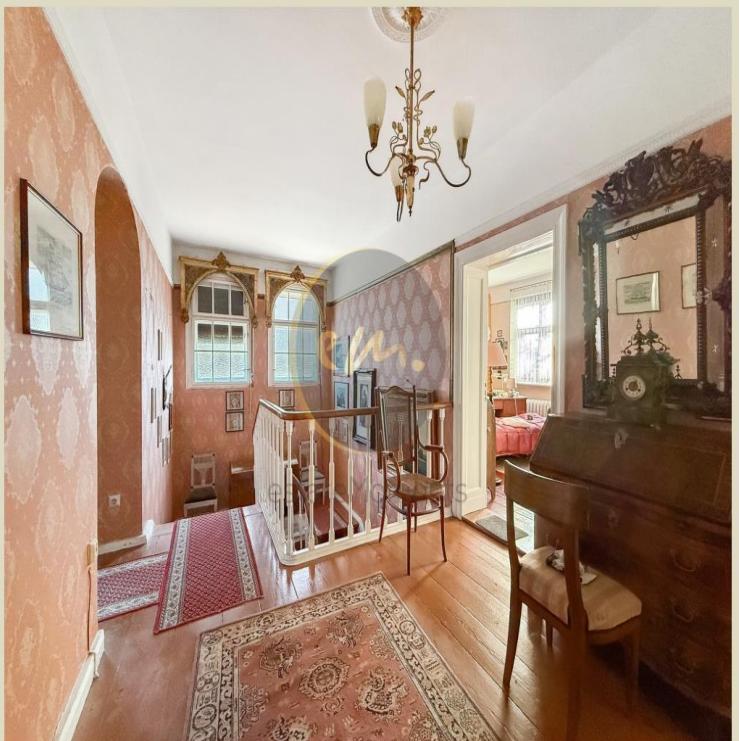


**estateMoments GmbH**

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



**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

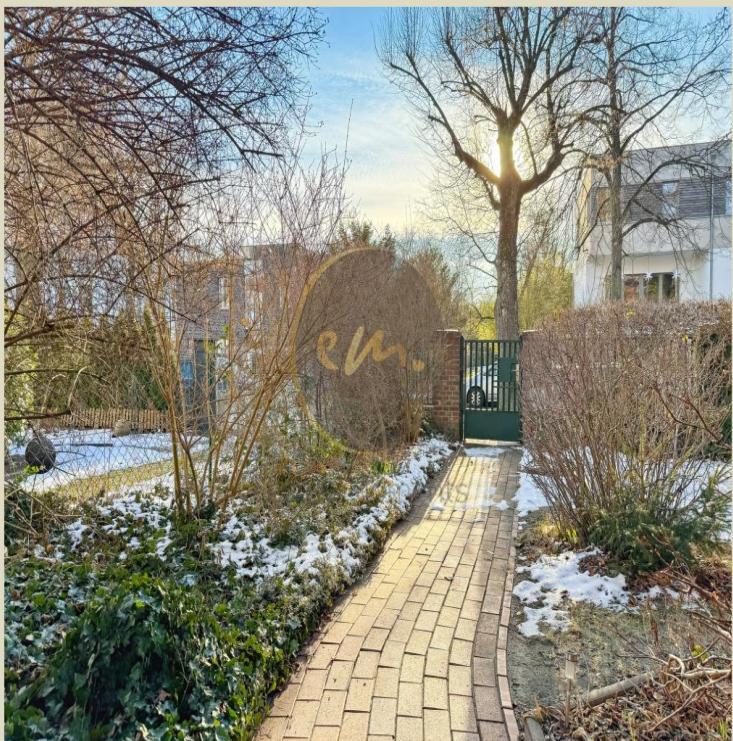
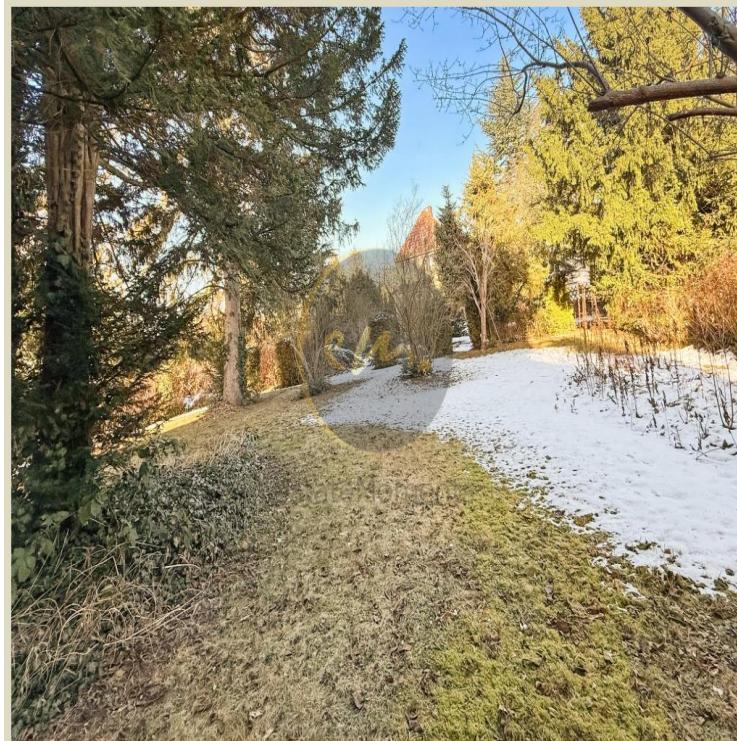


## **estateMoments GmbH**

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](#)