



Objektnummer 1288

**Berlin - Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in stillvoll saniertem Altbau in Berlin-Friedrichshagen...**

### **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>80,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>879,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>85,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>19,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</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>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1898</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollsaniert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nord</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertig mit Keller</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](#)

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Energiekennwert**  
**Mit Warmwasser**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**

**Verbrauchsausweis**  
**27.05.2029**  
**111,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Ja**  
**Gas**  
**D (= 125)**  
**1900**

## Objektbeschreibung

### Lage

Den Ortskern bzw. die zentrale Einkaufsstraße bildet die 'Bölschestraße', die im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen nach der Wiedervereinigung wiederbelebt wurde und neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten eine wunderschöne Mischung aus sanierten Altbauten und attraktiven Neubauten bietet. Das Immobilienportal Immobilien Scout 24 beschreibt den Stadtteil Friedrichshagen wie folgt: 'Friedrichshagen ist ein ruhiger, vielfältiger und grüner Ortsteil im Bezirk Köpenick-Treptow im Südosten von Berlin. 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 Hauptbahnhof beträgt ca. 35 Minuten. In Friedrichshagen gibt es neben zahlreichen Kindertagesstätten folgende Schulen: Friedrichshagener Grundschule, Wilhelm-Bölsche-Oberschule, Ahorn-Schule (Förderzentrum und Grundschule mit den Förderschwerpunkten 'Sprache' und 'Autismus'), Müggelseeschule (Grundschule) sowie Gerhart-Hauptmann-Gymnasium. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das DRK-Krankenhaus in Köpenick und in 5 Kilometern 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

**Diese stilvolle Altbau-Wohnung aus dem Jahr 1898 vereint klassischen Berliner Charme mit modernem Wohnkomfort. Gelegen im begehrten Stadtteil Berlin-Friedrichshagen (östlich der Bölschestraße), besticht die Immobilie durch ihre gut erhaltene Altbau-Substanz, viele klassische Altbaudetails und eine großzügige Raumgestaltung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand – lediglich Schönheitsreparaturen sind erforderlich (Neuanstrich der Wände und gegebenenfalls der Decken, Neuanstrich der Türen und gegebenenfalls der Fenster von innen, schleifen und neuversiegeln des Dielenbodens, Erneuerung der Silikonfugen in Bad und Küche, Reinigung des Holz-Terrassenbelags des Balkons), um dieses Juwel noch weiter zu veredeln.**

**Die Wohnung wurde vom Voreigentümer im Jahr 2000 bereits komplett modernisiert (Kompletterneuerung der elektrischen Anlage, des Badezimmers einschließlich Wasser- und Abwasserleitungen sowie Erneuerung des Innenausbaus).**

**Zudem wurde das gesamte Wohnhaus in den Jahren 1998 bis 2000 ebenfalls modernisiert (unter anderem Erneuerung der Dacheindeckung, Heizungsanlage, elektrischer Anlage, Wasser- und Abwasserleitungen, Fassade, Balkonen, Abdichtung der Kelleräußenwände sowie Dämmung der Außenwände - ausgenommer der straßenseitigen Außenwand). Zuletzt wurden nun nochmal die Fassade sowie die Fenster von außen komplett neu gestrichen und das Treppenhaus aufwändig renoviert.**

**Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der mit einem Waschmaschinen- und Trockneranschluss ausgestattet ist. Gleichwohl kann auch das Bad oder die Küche als Standort für Waschmaschine und/oder Waschtrockner gewählt werden.**

**Der großzügige Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt, kann von allen Bewohnern genutzt 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

- **Großzügige Terrassen in Nordwestausrichtung**
- **Holz-Doppelkastenfenster**
- **Holz-Kassententüren**
- **Altbau-Dielenboden**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Moderne Plattenheizkörper**
- **Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche**
- **Sichtmauerwerk (möglich)**
- **Kabelanschluss**
- **Gemeinschaftsgarten im hinteren Grundstücksbereich**
- **Vollunterkellerung (Keller beheizbar)**
- **Abstellraum im Keller (mit Waschmaschinen-/Trockneranschluss)**
- **Repräsentativer Eingangsbereich**

## Sonstiges

*Diese Wohnung wird provisionsfrei verkauft.*

*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 Erwerb sind vom Käufer die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.*

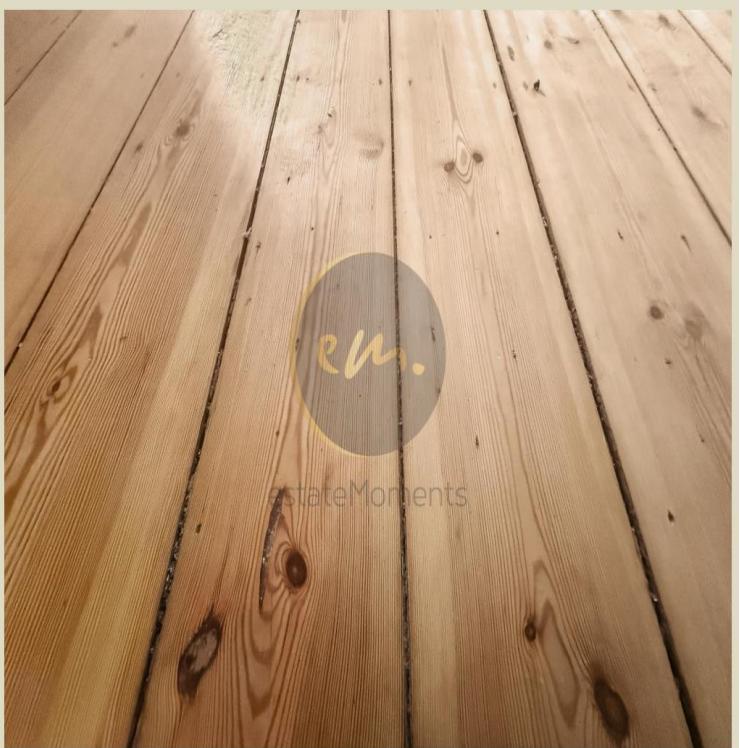
*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, [berlin \(at\) estate-moments.de](mailto:berlin(at)estate-moments.de)

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

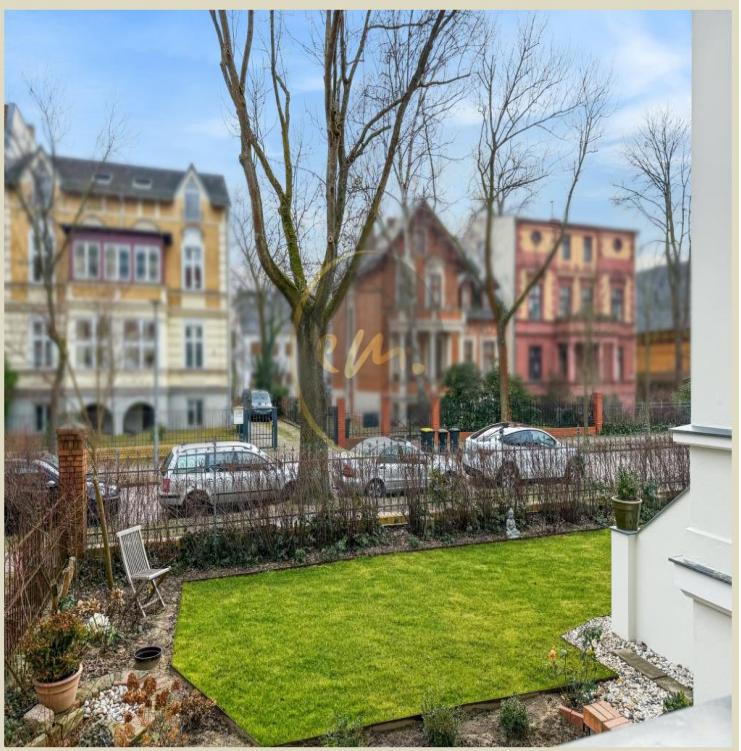


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

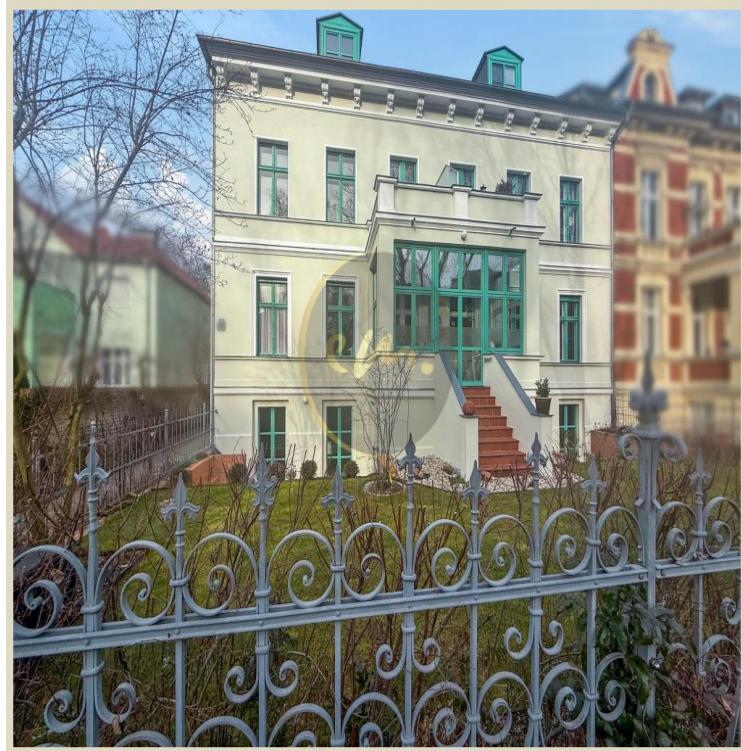


**estateMoments GmbH**

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](#)