estateMoments

Objektnummer 1295

Berlin - Für Sonnenanbeter: 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon, Gartennutzung und PKW-Stellplatz

Eckdaten

Kaufpreis	***348.000,00 €***
Provision	***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

Wohnfläche	***66,0 m²***
Grundstücksfläche	***7.660,0 m²***
Kellerfläche	***5,5 m²***
Anzahl Zimmer	***2,5***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	***1,0***
Fläche Balkon / Terrasse	***5,6***
Teilbar ab	***66,0 m²***
Baujahr	***1958***
Letzte Modernisierung	***2020***
WG-Geeignet	
Bad	***Dusche, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Laminat***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Freiplatz***
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	***Südwest***
Kabel/SAT TV	
Fahrradraum	
Dachform	***Flachdach***
Bauweise	***Massiv***

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	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*11.07.2033*
Energiekennwert	*93,50 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*C (= 100)*
Baujahr	*1960*

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im südwestlichen Berliner Stadtteil Lichterfelde. Diese ruhige und grüne Wohngegend zeichnet sich durch ihre angenehme Nachbarschaft, gepflegte Straßenzüge und eine exzellente Infrastruktur aus – ideal für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Trotz der ruhigen Lage im Wohngebiet ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die S-Bahnstation Lichterfelde Ost (S25, S26 und Regionalbahn), die Sie in ca. 20 Minuten bequem in die Berliner Innenstadt bringt. Mehrere Buslinien, darunter die Linien M11 und X11, ergänzen das Angebot und bieten flexible Anbindungen in alle Richtungen – sei es zum U-Bahnhof Rathaus Steglitz, zum Campus der FU Berlin oder zum Einkaufszentrum "Das Schloss".

Der Lage der Wohnung selbst bietet durch seine Nähe zur Drakestraße und Ostpreußendamm eine schnelle Anbindung an das Straßennetz. Über die B101 oder A103 gelangen Sie mit dem Auto in kurzer Zeit in Richtung Innenstadt, Potsdam oder in das Berliner Umland. Der Flughafen BER ist mit dem Auto in ca. 30–35 Minuten erreichbar und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Kranoldplatz mit seinem Wochenmarkt, zahlreichen Bäckereien, Supermärkten und kleinen Fachgeschäften ist fußläufig erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld.

Grünflächen wie der Bäkepark, der nahe Teltowkanal oder der Botanische Garten laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die Kombination aus städtischem Komfort, guter Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen macht diese Lage besonders attraktiv.

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

Modernisierte 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südwestbalkon in Berlin-Lichterfelde – Licht, Komfort und Ausblick vereint.

Diese charmante 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südwestbalkon befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1958 und wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine attraktive Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit einem angenehmen Wohnambiente verbindet.

Ideal für Paare, Singles oder als Kapitalanlage – diese Dachgeschosswohnung bietet alle Voraussetzungen für ein komfortables und stilvolles Zuhause.
Ausstattungs-Highlights der Wohnung:

- 2,5 gut geschnittene Zimmer – ideal aufgeteilt für Wohnen, Schlafen und Arbeiten
- Sonniger Balkon mit Südausrichtung – Licht und Weitblick genießen
- Modernisierte Elektrik, Fenster, Bad und Innenausbau
- Tageslicht-Bad mit Dusche – hell, gepflegt und funktional
- Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung – effizient und wartungsarm
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Geräumiger Abstellraum im Keller – viel zusätzlicher Stauraum
- Gemeinschaftlicher PKW-Stellplatz zur Mitnutzung
- Abwasserleitungen im Keller vor ca. fünf Jahren erneuert

Wohnen unterm Dach mit Stil und Komfort:
Die Wohnung empfängt Sie mit einem freundlichen und einladenden Wohnbereich, der - genau wie das Arbeitszimmer - durch die Südwestausrichtung des Balkons von Tageslicht durchflutet wird. Der Balkon bietet nicht nur einen herrlichen Ausblick, sondern ist auch ein perfekter Ort für sonnige Stunden, Pflanzen oder entspannte Abende im Freien.

Das halbe Zimmer eignet sich hervorragend als Homeoffice, Ankleidezimmer oder für Gäste. Die kompakte, aber durchdachte Raumaufteilung lässt eine vielseitige Nutzung zu. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer verfügen über eine angenehme Größe und bieten Raum für individuelle Einrichtungsideen.

Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und im Kaufpreis enthalten – perfekt für den direkten Einzug ohne zusätzliche Investitionen.

Das moderne Tageslicht-Bad wurde im Zuge der Modernisierung ansprechend saniert und ist mit

einer Dusche, Handtuchheizkörper und modernen Sanitärobjekten ausgestattet.

Technischer Zustand & Modernisierungen:

Ausstattung

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung umfassend modernisiert:

- *Kunststoffenster mit Isolierverglasung*
- *Gas-Zentralheizung*
- *Tageslicht Duschbad*
- *Einbauküche*
- *Offener Küchenbereich*
- *Balkon mit Südwestausrichtung*
- *Kabelanschluss*
- *Abstellraum im Keller*
- *Gemeinschaftlicher PKW-Stellplatz zur Mitnutzung*

Sonstiges

Ein praktischer Kellerraum mit viel Stauraum steht Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung – ideal für Vorräte, Sportequipment oder saisonale Gegenstände. Der gemeinschaftlich genutzte PKW-Stellplatz auf dem Grundstück rundet das Angebot ab und sorgt für stressfreies Parken. Der großzügige Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz kann mitgenutzt werden.

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. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinhaus 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.

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