

Objektnummer 1295

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

### **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>66,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>7.660,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>5,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,5</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>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>5,6</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1958</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</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>11.07.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>93,50 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C (= 100)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>

## **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 Kunststoffenster 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**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

einer Dusche, Handtuchheizkörper und modernen Sanitärobjekten ausgestattet.

#### Technischer Zustand & Modernisierungen:

##### Ausstattung

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung umfassend modernisiert:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gas-Zentralheizung
- Die elektrische Anlage wurde erneuert und entspricht heutigen Standards.
- Tageslicht-Duschbad
- Die Fenster wurden durch moderne, isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt – für verbesserte Energieeffizienz und Lärmschutz.
- Einbauküche
- Offener Küchenbereich
- Auch der Innenausbau sowie das Badezimmer wurden hochwertig modernisiert.
- Balkon mit Südwestausrichtung
- Zuletzt wurden vor ca. fünf Jahren die Abwasserleitungen in den Kellerbereichen erneuert, was langfristige Sicherheit für die neuen Eigentümer bedeutet.
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller

- Gemeinschaftlicher PKW-Stellplatz zur Mitnutzung

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 lädt zu gemeinsamen Aktivitäten ein. **Sonstiges** Zur Verfügung gestellt werden Ihnen auf Anfrage ein Informationskonditional, eine Musteranfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und Pläne) sowie eine Informationsbroschüre. Unser Exposé enthält die wesentlichen Informationen über die Immobilie, die Ausstattung und die Lage. Für die vollständige Information über die Immobilie und die Lage steht Ihnen unser Makler zur Verfügung. Diese Unterlagen sind Bestandteil des Kaufvertrags. Die Unterlagen sind in der Anlage zu finden. Bitte lesen Sie die Unterlagen sorgfältig durch. Diese Unterlagen sind Bestandteil der Aufklärung 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).

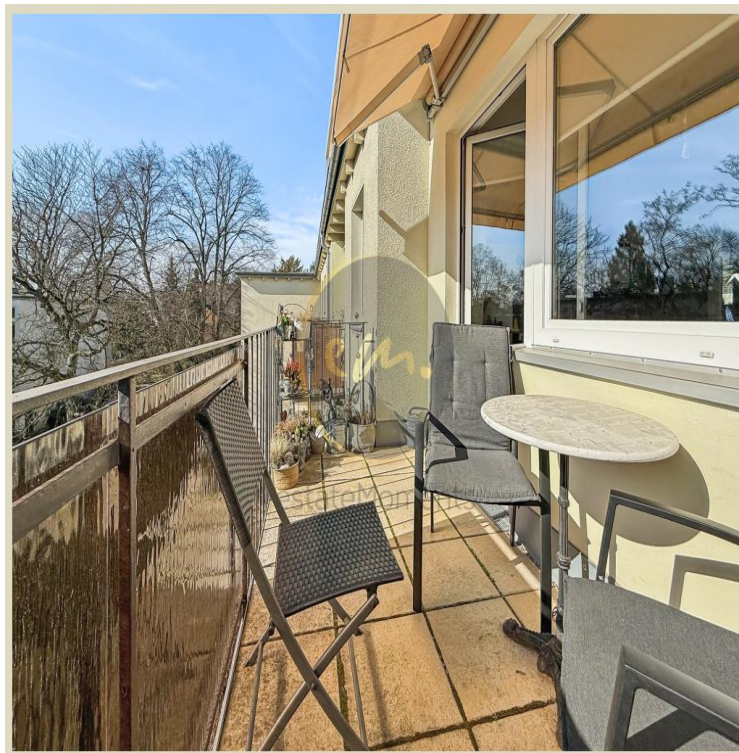
estateMoments GmbH

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](#)