



Objektnummer 1312

Berlin - Gepflegtes Umfeld, attraktiver Grundriss, großzügiger Balkon, Aufzugsanbindung...

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

200.000,00 €

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	60,2 m²
Grundstücksfläche	10.993,0 m²
Kellerfläche	4,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	6,4
Teilbar ab	60,2 m²
Baujahr	1961
Letzte Modernisierung	1997
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Ost
Kabel/SAT TV	
Abstellraum	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller

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	08.11.2028
Energiekennwert	205,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G (> 250)
Baujahr	1961

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Berliner Bezirk Reinickendorf, genauer im Ortsteil Reinickendorf-Ost. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und eine familienfreundliche, urbane Umgebung. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung an das Berliner Stadtzentrum sowie die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte exzellent.

In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Buslinien sowie der U-Bahnhof Franz-Neumann-Platz (U8), der innerhalb weniger Minuten erreichbar ist. Die Linie U8 bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt – zum Alexanderplatz gelangen Sie in ca. 15 Minuten. Zusätzlich gewährleistet der nahegelegene S-Bahnhof Gesundbrunnen einen schnellen Umstieg in das überregionale Bahnnetz und die Ringbahn.

Für Autofahrer ist die Verkehrsanbindung ebenso attraktiv: Über die nahe gelegene Auffahrt zur A111 erreichen Sie zügig die Berliner Stadtautobahn (A100) sowie den Berliner Ring (A10). Der internationale Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 35 bis 40 Minuten erreichbar.

Die direkte Umgebung bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie ärztliche Versorgung. Der nahegelegene Schäfersee und der Volkspark Rehberge bieten Erholungsräume und Freizeitmöglichkeiten im Grünen – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Freien.

Objektbeschreibung

Bezugsfreie 2-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss in Berlin-Reinickendorf – attraktive Raumaufteilung & gepflegte Wohnanlage

Diese 2-Zimmer-Etagenwohnung im 3. Obergeschoss eines solide errichteten Mehrfamilienhauses

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

aus dem Jahr ca. 1961 bietet ein hervorragendes Potenzial für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Die Wohnung ist frisch gestrichen und kann kurzfristig bezogen werden, sofern keine Modernisierung des Badezimmers sowie der elektrischen Anlage gewünscht wird.

Mit einer guten Raumaufteilung, einem Balkon mit Ostausrichtung und einem großzügigen Küchenbereich eignet sich die Immobilie ideal für Singles, Paare oder Senioren, die eine ruhige, gepflegte Wohnumgebung mit guter Substanz suchen.

Ausstattungs-Highlights im Überblick:

- 2 gut geschnittene Zimmer - funktionaler Grundriss
- Balkon mit Ostausrichtung - helle Räume und Sonne am Morgen
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit Platz für ein großes Bett & Kleiderschrank
- Tageslicht-Bad – belüftet und belichtet auf natürliche Weise
- Separater Küchenraum – viel Platz für Einbauküche & Essbereich
- Abstellraum in der Wohnung & zusätzlicher Kellerraum
- Gemeinschaftlich nutzbare PKW-Außenstellplätze
- Aufzug vorhanden (Haltestellen auf den Zwischenebenen)
- Sehr gepflegte Wohnanlage

Wohnkomfort mit Gestaltungsspielraum:

Die Wohnung punktet durch ihre klare Struktur und ein geräumiges Wohnzimmer, das durch große Fenster angenehm hell ist. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, der nach Osten ausgerichtet ist – ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder zum Lüften am Nachmittag.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Der alte Teppichboden wurde bereits entfernt, wodurch Sie hier die Möglichkeit haben, Ihren Wunschbodenbelag ganz nach eigenem Stil einzubringen – ob Parkett, Laminat oder moderner Vinylboden.

Das Tageslichtbad ist funktional ausgestattet und grundsätzlich nutzbar. Eine optische oder technische Modernisierung, insbesondere in Hinblick auf die elektrische Anlage, kann bei Bedarf vor Bezug erfolgen.

Die Küche bietet viel Platz und kann bei Bedarf mit einer Einbauküche und einem kleinen Essplatz ausgestattet werden – ideal für Hobbyköche oder als Wohnküche nutzbar.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein weiterer Kellerraum sorgen für ausreichend Stauraum.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Zusätzlicher Komfort & Gemeinschaftsausstattung:

Zur Wohnanlage gehören gemeinschaftlich nutzbare PKW-Stellplätze im Außenbereich – kein fester Stellplatz, aber eine bequeme Parkmöglichkeit für Bewohner. Der Aufzug, der jeweils auf den Zwischenebenen hält, sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und macht die Wohnung auch für Senioren oder Personen mit eingeschränkter Mobilität interessant.

Die gesamte Anlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, was für ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohnumfeld spricht und den Werterhalt der Immobilie positiv beeinflusst.

Fazit:

Diese solide Etagenwohnung im 3. OG von Berlin-Reinickendorf bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die eine gut geschnittene, sofort nutzbare Wohnung mit Potenzial zur Aufwertung suchen. Der großzügige Grundriss, der sonnige Balkon und die gepflegte Wohnanlage sind ideale Voraussetzungen für langfristiges Wohlfühlwohnen oder eine attraktive Vermietung.

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

- Aufzug (Haltestelle auf Zwischenebene)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Bad
- Aluminium-Fenster mit Doppelverglasung im Rest der Wohnung
- Laminat im Wohnzimmer
- Öl-Zentralheizung
- Radiatoren-Heizkörper
- Tageslicht-Bad mit Badewanne
- Wohnküche
- Balkon mit Ostausrichtung
- Kabelanschluss
- Abstellraum in der Wohnung
- Abstellraum im Keller
- Gemeinschafts-PKW-Stellplatz

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. 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.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

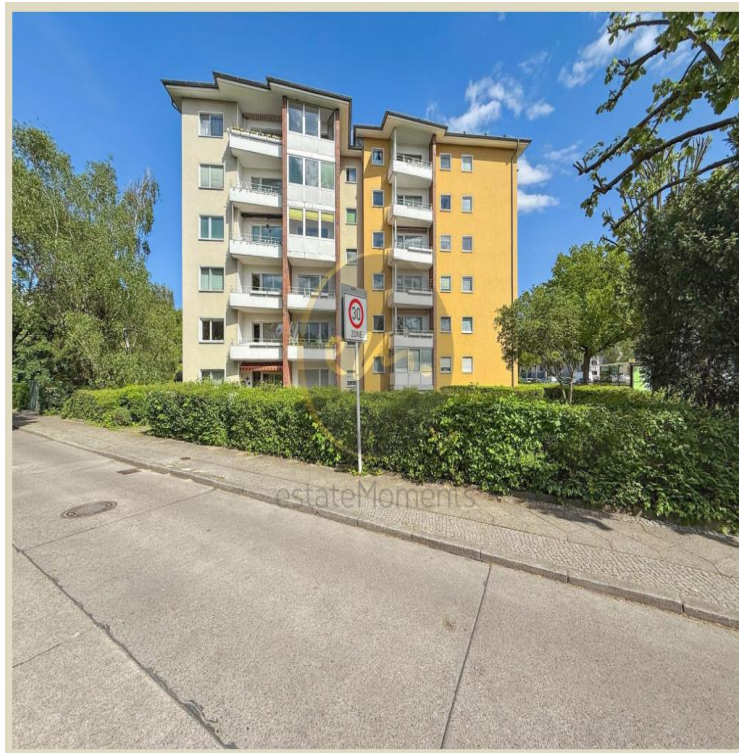


estateMoments GmbH

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](#)