



Objektnummer 1320

***Berlin - Naturverbundene Lage mit guter S-Bahn-Anbindung,
modern und massiv errichtet, Erdwärmeheizung...***

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.495.000,00 €
Provisionsfrei inkl. MwSt.

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	164,1 m²
Nutzfläche	63,5 m²
Grundstücksfläche	555,6 m²
Kellerfläche	63,5 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	75,0
Baujahr	2015
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, Offen
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Erdwärme
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Nord, Südost
Kabel/SAT TV	
Sicherheitstechnik	Alarmanlage, Kamera
Abstellraum	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitbodenplatte
Gäste-WC	

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	Bedarfsausweis
Gültig bis	24.09.2025
Energiebedarf	23,00
Energieträger	Erdwärme
Energieeffizienzklasse	A (= 25, Niedrigenergiehaus)
Baujahr	2015

Objektbeschreibung

Lage

Diese Wohnlage in Berlin-Wannsee vereint idyllisches Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und einer breiten Palette an Freizeit-, Bildungs- und Versorgungsmöglichkeiten. Umgeben von Seen, Parks und historischen Sehenswürdigkeiten ist sie ideal für Familien, Berufspendler sowie anspruchsvolle Stadtbewohner, die Nähe zur Natur und urbane Infrastruktur gleichermaßen schätzen.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Buslinie 118 (Haltestelle "Stubenrauchstraße/Springbornstraße") verbindet die Wohnlage direkt mit dem S-Bahnhof Wannsee, wo Anschluss an die S1 (Richtung Potsdamer Platz, Friedrichstraße, Gesundbrunnen) und den Regionalverkehr besteht – u. a. nach Potsdam, Magdeburg und Berlin Hauptbahnhof. Die Buslinien 218, 316 und 318 erschließen die umliegenden Stadtteile und Sehenswürdigkeiten wie den Glienicker Park, die Pfaueninsel oder den Kurfürstendamm. Der S-Bahnhof Griebnitzsee (S7) mit Anbindung an Potsdam und das Wissenschaftsnetzwerk ist ebenfalls bequem erreichbar.

Naherholung, Parks & Gewässer:

In direkter Umgebung laden zahlreiche Natur- und Wasserflächen zu aktiver Erholung ein: Der Große Wannsee mit dem bekannten Strandbad Wannsee liegt nur wenige Minuten entfernt – einer der beliebtesten Badestellen Berlins mit Sandstrand und Liegewiese. Die Ronnebypromenade bietet direkte Seelage, Joggingstrecken und Radwege. Der Park Glienicke und die nahe Pfaueninsel (UNESCO-Weltkulturerbe) sind schnell erreichbar und bieten eindrucksvolle Gartenkunst, historische Architektur und weitläufige Spazierwege.

Kulturelle Sehenswürdigkeiten:

In der Umgebung befinden sich bedeutende kulturelle Orte: Das Haus der Wannsee-Konferenz – heute eine Gedenk- und Bildungsstätte – ist fußläufig erreichbar. Die Glienicker Brücke, einst Symbol des Kalten Krieges, verbindet Berlin mit Potsdam auf historischem Weg. In wenigen

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Fahrminuten gelangt man zum Schloss Babelsberg, zum Botanischen Garten oder in die Potsdamer Altstadt.

Bildung & Kinderbetreuung:

Die Conrad-Grundschule und die Freie Waldorfschule Wannsee befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen wie das Dreilinden-Gymnasium sind gut erreichbar.

Mehrere Kitas und Kindergärten, darunter Kindergarten 'Villa Wannsee' und die Kita Springbornstraße, sorgen für eine verlässliche Betreuung vor Ort.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

Supermärkte wie Rewe, Edeka und Netto befinden sich im Umkreis von etwa 1 bis 2 Kilometern. Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte bieten Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Ein Wochenmarkt am Wilhelmplatz sorgt regelmäßig für frische, regionale Produkte.

Gesundheitsversorgung & größere Arbeitgeber:

In der Umgebung befinden sich mehrere Arztpraxen, Zahnarztpraxen sowie das Krankenhaus Waldfriede in Zehlendorf.

Größere Arbeitgeber in der Nähe sind u. a. SAP, die Universität Potsdam, das Helmholtz-Zentrum für Geowissenschaften, diverse Forschungseinrichtungen in Babelsberg sowie öffentliche Einrichtungen in Berlin-Zehlendorf und Potsdam.

Fazit: Leben, wo Berlin am grünsten ist.

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

Modernes Einfamilienhaus mit bis zu 4 Schlafzimmern, Dachterrasse & Garten mit Teich – stilvolles Wohnen in grüner Umgebung

Dieses im Jahr 2015 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch hochwertige Bauqualität, eine vollverklinkerte Fassade und eine großzügige Wohnraumgestaltung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wert auf moderne Ausstattung, Naturbezug und lichtdurchflutete Räume legen.

Aktuell verfügt das Haus über ein großes Wohnzimmer und drei Schlafzimmer, wobei eines der Schlafzimmer problemlos teilbar ist – so entsteht bei Bedarf ein viertes separates Zimmer (Teilungsmöglichkeit in Bezug auf Fußbodenheizung ist berücksichtigt). Diese Flexibilität ermöglicht individuelle Raumkonzepte für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Ausstattungs-Highlights im Überblick:

- Massivbauweise & vollverklinkerte Fassade – langlebig & wertbeständig
- Baujahr 2015 – modern, gepflegt & energieeffizient
- 3 Schlafzimmer, optional 4 durch einfache Teilung eines Raumes
- Großes Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- Zwei große Terrassen
- Dachterrasse in Südausrichtung - Sonne den ganzen Tag
- Gartenterrasse mit Nordausrichtung – angenehm kühl im Sommer
- Parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand & großem Teich
- Wasserblick vom Obergeschoss und der Terrasse
- Tageslichtbäder auf zwei Ebenen (jeweils mit zusätzlichen Handtuchheizkörpern):
- OG: Duschbad
- DG: Bad mit Wanne und Dusche
- Ausgebauter Keller mit Fußbodenheizung (außer Lager- & Heizungsraum)
- Abstellraum im EG mit Anschlussmöglichkeiten für Gäste-WC
- Außenstellplatz + zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

Wohnen mit der Natur – lichtdurchflutetes Raumkonzept:

Große Fensterflächen sorgen in allen Etagen für maximale Helligkeit und Ausblick ins Grüne. Der Übergang von innen nach außen ist fließend – es entsteht das Gefühl, nicht nur in der Natur, sondern mit ihr zu leben. Besonders die Süd- und Ost-Dachterrasse ist ein Highlight für Sonnenliebhaber, während die Gartenterrasse ideal für entspannte Nachmittage im Grünen ist.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Die Kombination aus eigenen Garten mit altem Baumbestand und großem Teich schafft ein unvergleichlich naturnahes Wohngefühl. Der Ausblick auf das Wasser vom Obergeschoss und von der Terrasse aus verleiht dem Haus eine besonders exklusive Wohnqualität.

Ausstattung

- **Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung**
- **Neben dem Wohnbereich im Erdgeschoss bietet das Haus drei gut geschnittene Schlafzimmer, von denen eines groß genug ist, um es in zwei vollwertige Räume zu teilen – ideal für wachsende Familien oder individuelle Nutzungskonzepte. Ein Raum im Erdgeschoss wird derzeit als Abstellraum genutzt, verfügt jedoch bereits über alle erforderlichen Anschlüsse für ein Gäste-WC – eine einfache Nachrüstung ist unkompliziert möglich.**
- **Fußbodenheizung (auch im Keller)**
- **Zusatzheizkörper in den Bädern sowie im DG-Schlafzimmer**
- **Kellergeschoss mit Wohnkomfort:**
- **Vollunterkellerung**
- **Hauswirtschaftsraum im Keller**
- **Der großzügige Keller ist mehr als nur Nutzfläche: Mit Fußbodenheizung in den Hauptbereichen eignet er sich ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Atelier. Nur der Heizungs- und Lagerraum ist nicht beheizt.**
- **Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten**
- **Gartenterrasse in Nordausrichtung**
- **Dachterrasse mit Süd- und Ostausrichtung**
- **Gartenwasseranschlüsse an beiden Terrassen**
- **Kabelanschluss**
- **Entkalkungsanschluss**
- **Kaminanschlussmöglichkeit**
- **Starkstromanschluss für Saunaeinbau im Keller**
- **Vorstellungen einzurichten.**

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

<https://estate-moments.de>
Online ansehen

Sonstiges

Diese Immobilien wird käuferprovisionsfrei angeboten. 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 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.

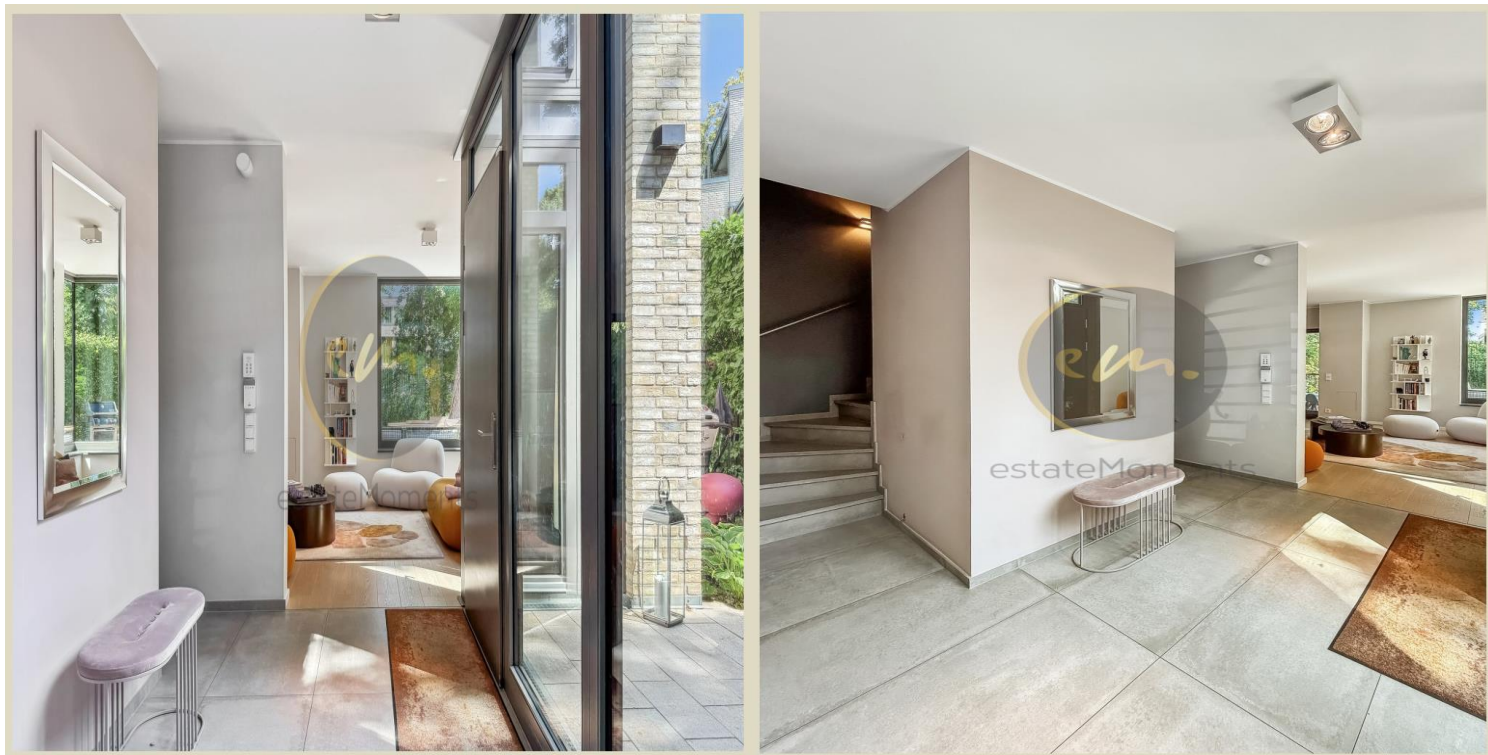
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

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](#)

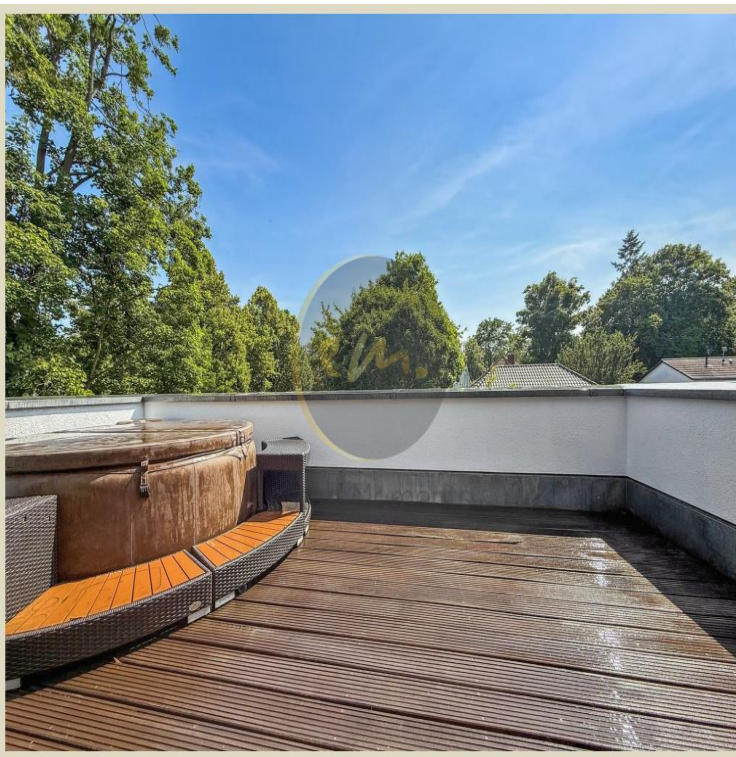


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



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](#)