

Objektnummer 1321

**Berlin - Ruhige Lage, gute Vermietbarkeit, Wohnungen bereits umfangreich modernisiert, Dachgeschoss ausbaubar**

### Eckdaten

|                  |   |
|------------------|---|
| Kaufpreis        | 1.700.000,00 €  |
| Jahresnettomiete | 76.382,04 €   |
| Provision        | 3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) im |

**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>633,0 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Nutzfläche</b>                   | <b>140,0 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Grundstücksfläche</b>            | <b>447,0 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Gesamtfläche</b>                 | <b>915,3 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Kellerfläche</b>                 | <b>140,0 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Anzahl Zimmer</b>                | <b>19,0</b>                       |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>            | <b>11,0</b>                       |
| <b>Anzahl Balkone</b>               | <b>6,0</b>                        |
| <b>Vermietbare Fläche</b>           | <b>633,0</b>                      |
| <b>Teilbar ab</b>                   | <b>633,0 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Baujahr</b>                      | <b>1912</b>                       |
| <b>Letzte Modernisierung</b>        | <b>2023</b>                       |
| <b>Ausstattungskategorie</b>        | <b>Standard</b>                   |
| <b>WG-Geeignet</b>                  |                                   |
| <b>Bad</b>                          | <b>Wanne, Fenster</b>             |
| <b>Bodenart</b>                     | <b>Parkett</b>                    |
| <b>Heizungsart</b>                  | <b>Etage</b>                      |
| <b>Befeuerung</b>                   | <b>Gas</b>                        |
| <b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b> | <b>Süd</b>                        |
| <b>Kabel/SAT TV</b>                 |                                   |
| <b>Serviceleistungen</b>            | <b>Reinigung</b>                  |
| <b>Dachform</b>                     | <b>Flachdach</b>                  |
| <b>Bauweise</b>                     | <b>Massiv</b>                     |
| <b>Ausbaustufe</b>                  | <b>Schlüsselfertig mit Keller</b> |
| <b>Dachboden</b>                    |                                   |

## Energieausweis

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieauswestyp</b>       | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>19.11.2028</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>164,70</b>         |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>F (= 200)</b>      |
| <b>Baujahr</b>                | <b>1900</b>           |

## Objektbeschreibung

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

## Lage

**Das hier angeboten Mehrfamilienhaus liegt in einer beliebten Wohngegend des Berliner Ortsteils Reinickendorf. Die Lage überzeugt durch ihre ruhige und gepflegte Wohnumgebung mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an den Berliner Nah- und Fernverkehr.**

**Das Objekt liegt in einer ruhigen Nebenstraße mit gewachsener Wohnbebauung und viel Grün in der direkten Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus laden kleine Cafés und Restaurants zum Verweilen ein.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahnstation Franz-Neumann-Platz (U8) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Buslinien mit Anbindungen in alle Richtungen.**

**Autofahrer profitieren von der Nähe zur Autobahn A111, die in wenigen Minuten erreichbar ist und direkten Anschluss an den Berliner Stadtring (A100) bietet. Dies ermöglicht eine komfortable Verbindung in die City, nach Potsdam und ins Berliner Umland. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist über die Stadtautobahn in ca. 30–35 Minuten zu erreichen.**

**Zusätzlich bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie den Schäfersee, der zu Spaziergängen und Sportaktivitäten einlädt, sowie den Kienhorstpark.**

**Die Lage vereint ruhiges Wohnen in einer etablierten Nachbarschaft mit allen Vorteilen einer hervorragenden Infrastruktur und exzellenten Verkehrsanbindungen.**

## Objektbeschreibung

**Attraktives Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und Ausbaupotenzial – gepflegter Altbau mit moderner Ausstattung**

**Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende (ca. 1900), das sich durch seine solide Bausubstanz, laufend modernisierte Wohneinheiten sowie eine gute Mieterstruktur auszeichnet. Die Liegenschaft umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten mit 1- und 2-Zimmerwohnungen sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.**

**Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über einen begrünten Innenhof mit Nordausrichtung – ein ruhiger Rückzugsort für die Bewohner. Die zur ruhigen Anliegerstraße gerichtete Fassadenseite liegt auf der Südseite und ist auf beiden Seiten mit Balkonen ausgestattet, was den Wohnungen eine helle und freundliche Atmosphäre verleiht. Der Anbei von**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

**zusätzlichen Balkonen zur Gartenseite ist denkbar.**

**Die Wohnungen sind funktional geschnitten und wurden im Rahmen von Mieterwechseln in den vergangenen Jahren überwiegend bereits umfassend modernisiert. Dazu zählen:**

- Erneuerung der elektrischen Anlagen
- Komplettsanierung der Bäder
- Austausch der Fenster (Isolierverglasung)
- Hochwertiger Innenausbau (Bodenbeläge, Türen, Malerarbeiten)

**Die regelmäßige Pflege und Instandhaltung spiegeln sich im sehr guten Gesamtzustand des Hauses wider. Der optische Eindruck des Objekts ist ausgesprochen gepflegt.**

**Ein besonderes Plus stellt das ausbaubare Dachgeschoss dar. Eine konkrete Ausbauplanung für zwei zusätzliche Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> (84 m<sup>2</sup> und 58 m<sup>2</sup>) liegt bereits vor. Dies eröffnet weiteres Potenzial zur Wertsteigerung und Erhöhung der Mieteinnahmen.**

**Die vorhandene Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und kann zu einer attraktiven Mietrendite des Objekts beitragen. Alle Mieten werden regelmäßig und in vereinbarter Höhe entrichtet.**

**Zusammenfassend bietet dieses Objekt:**

- 10 vermietete Wohneinheiten mit optimierten Grundrissen
- 1 vermietete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- Gepflegter Zustand mit modernisierten Ausstattungsmerkmalen
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss mit vorliegender Planung
- Begrünter Innenhof zur Nordseite
- Balkone zur sonnigen Südseite
- Ruhige Lage in einer Anliegerstraße
- Vollständige Unterkellerung

**Die Lage Nähe Schäfersee bietet eine gute Anbindung an die U-Bahn sowie eine ruhige und gepflegte Nachbarschaft.**

**Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus vereint den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und stellt ein attraktives Investment mit Entwicklungsmöglichkeiten dar.**

**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

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Parkett in den Wohnräumen sowie im Flur
- Attraktive AltbauRaumhöhen (ca. 3 m Höhe)
- Gas-Etagenheizungen
- Moderne Konvektorenheizkörper
- Tageslicht-Bäder mit Badewanne
- Einbauküchen
- Balkone mit Südausrichtung
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof

## 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](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](#)

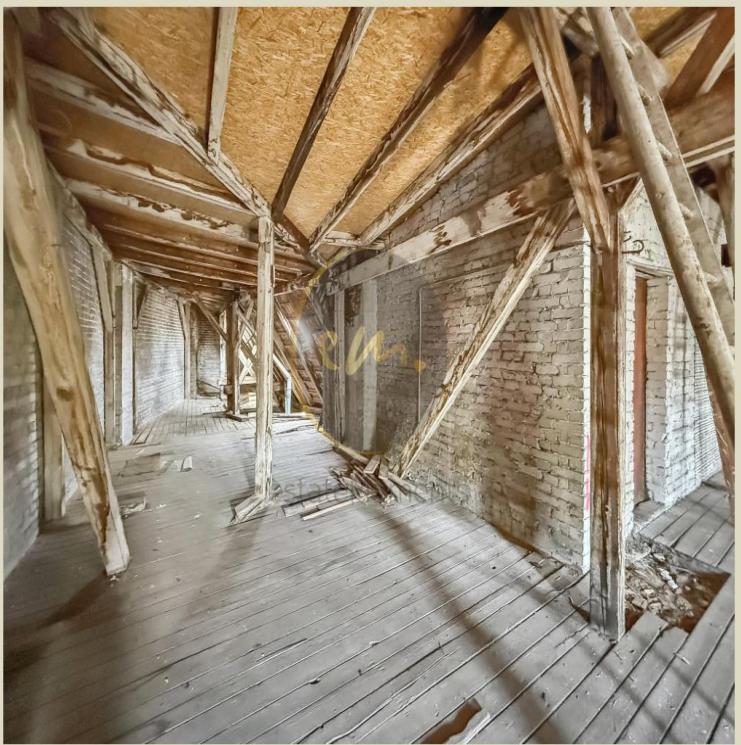
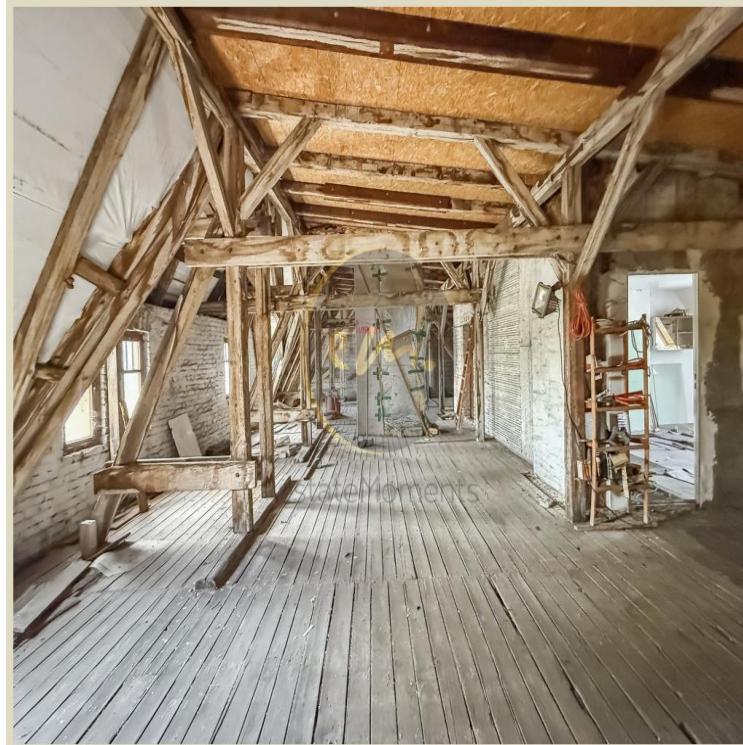


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



**estateMoments GmbH**

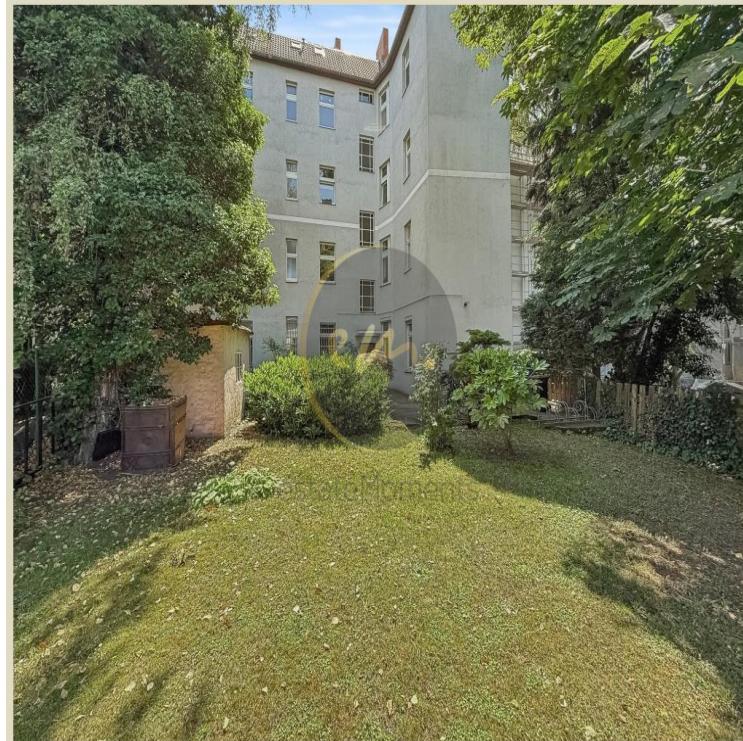
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



estateMoments

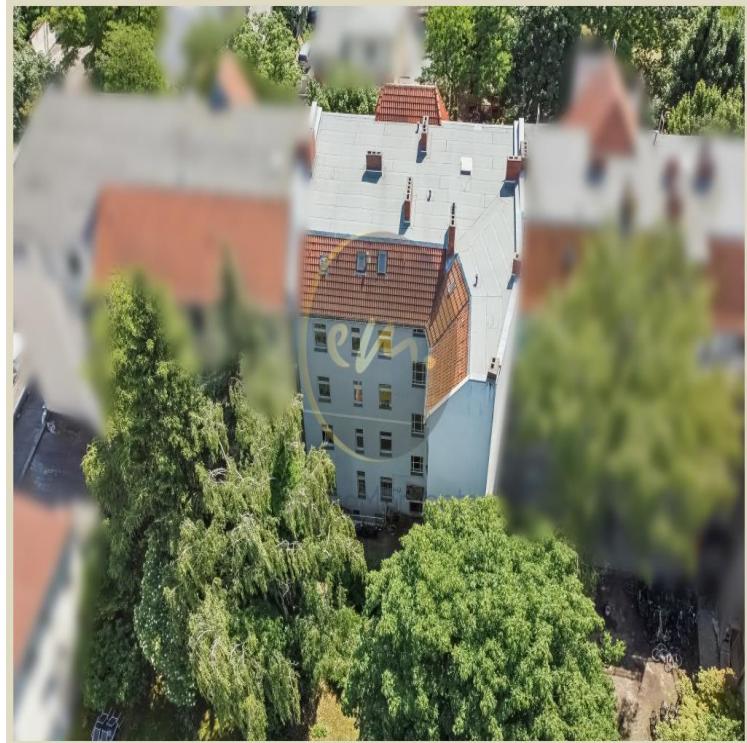


## estateMoments GmbH

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](#)