



Objektnummer 1327

Berlin - Ruhig gelegenes 3-Familien-Haus, bezugsfrei, modernisiert, Garten, Garagenstellplatz, Carport...

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

780.000,00 €
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	203,0 m²
Nutzfläche	57,0 m²
Grundstücksfläche	629,0 m²
Gesamtfläche	335,0 m²
Kellerfläche	57,0 m²
Grundstücksfront	17,0
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	3,0
Fläche Balkon / Terrasse	20,0
Einliegerwohnung	true
Teilbar ab	203,0 m²
Baujahr	1926
Letzte Modernisierung	2022
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport,
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südost
Möbeliert	Möbeliert
Kabel/SAT TV	
Wasch / Trockenraum	
Abstellraum	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller
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	09.09.2035
Energiebedarf	278,40
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1926

Objektbeschreibung

Lage

Das Mahrfamilienhaus befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Mahlsdorf, der für seine grüne, ruhige Wohnatmosphäre und seine überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Nachbarschaft geschätzt wird. Hier wohnen Sie in einer familienfreundlichen Umgebung, die ländliche Idylle mit der Nähe zur pulsierenden Hauptstadt verbindet.

Der tägliche Bedarf ist bequem abgedeckt: In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Schulen, Kitas und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die S-Bahn-Station Berlin-Mahlsdorf (S5) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt bis zum Alexanderplatz, Hauptbahnhof und weiter bis nach Spandau. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Bezirke sichern.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Über die B1/B5 gelangen Sie schnell in Richtung Berliner Zentrum sowie nach Brandenburg. Die nahe gelegene A10 (Berliner Ring) ermöglicht eine optimale überregionale Verkehrsanbindung. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist mit dem Pkw in rund 35 Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

Der Freizeitwert der Umgebung ist hoch: Das nahegelegene Erpetal sowie zahlreiche Grün- und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig erreichen Sie über die S-Bahn oder das Straßennetz in kurzer Zeit die kulturellen Highlights und Shoppingangebote der Berliner Innenstadt.

Objektbeschreibung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Attraktives 3-Familien-Haus mit neun Zimmern, Terrasse, Tiefgarage und Carport – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Dieses charmante und vollständig unterkellerte 3-Familien-Haus aus dem Baujahr ca. 1926 vereint historischen Charme mit zahlreichen Modernisierungen und bietet eine hervorragende Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte. Mit insgesamt neun Zimmern, einer großzügigen Terrasse in Südostausrichtung und einem gepflegten Grundstück eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der Zusammenführung als Einfamilienhaus über die Nutzung als Mehrgenerationenhaus bis hin zur anteiligen Selbstnutzung mit zusätzlicher Vermietung.

In den Jahren ab ca. 1990 wurde das Gebäude fortlaufend modernisiert, sodass es sich heute in einem sehr guten Erhaltungszustand präsentiert. Zu den durchgeführten Maßnahmen gehören (insbesondere):

- Neueindeckung und Dämmung des Daches**
- Einbau moderner Kunststofffenster mit Isolierverglasung**
- Erneuerung der elektrischen Anlage inklusive Strangsaniehung**
- Sanierung der Bäder inklusive Erneuerung von Wasser- und Abwasserleitungen**
- Dämmung der Außenwände**
- Austausch der Heizungsanlage**

Darüber hinaus wurde die Dacheindeckung im Jahr 2020 neu beschichtet. Im Jahr 2022 erhielt die zum Garten ausgerichtete Terrasse, die über die Wohnung im Erdgeschoss begehbar ist, eine moderne Überdachung – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Alle drei Wohnungen sind mit Einbauküchen und Dusch-Bädern ausgestattet. Bei einer Nutzung als zusammenhängende Einheit können die Küchen auf Wunsch zurückgebaut werden, wodurch weitere Zimmer geschaffen werden können. Besonders komfortabel: Die Wohnung im Dachgeschoss ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die Erdgeschosswohnung mit Fußbodenheizung in Bad und Esszimmer.

Das Haus verfügt über einen großzügigen Keller, der zusätzlich eine integrierte Tiefgarage umfasst. Ein Carport mit zwei PKW-Stellplätzen sowie angrenzendem Geräteschuppen rundet das Stellplatzangebot ab. Die Außenanlagen sind ansprechend bepflanzt, und die gepflasterte Zufahrt unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

Die Wohnung im Erdgeschoss wird derzeit von den Verkäufern selbst bewohnt, die beiden Wohnungen im Dachgeschoss sind aktuell an Familienangehörige überlassen. Mit dem Verkauf wird das gesamte Haus vollständig bezugsfrei übergeben, sodass die neuen Eigentümer maximale Flexibilität hinsichtlich der künftigen Nutzung erhalten.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Baujahr ca. 1926, fortlaufend modernisiert
- Neun Zimmer auf drei Wohneinheiten
- Vollunterkellerung mit integrierter Tiefgarage
- Terrasse mit Überdachung (2022) in Südostausrichtung
- Klimatisierte Dachgeschosswohnung
- Küchen und Dusch-Bäder in allen Wohneinheiten
- Rückbaumöglichkeit für zusätzliche Zimmer
- Carport für zwei Fahrzeuge mit angrenzendem Geräteschuppen
- Gepflegte Freiflächen und gepflasterte Zufahrt

Dieses vielseitige 3-Familien-Haus bietet Ihnen die Chance, Wohnen, Arbeiten und Familienleben auf ideale Weise zu verbinden – in einem ansprechend modernisierten Objekt mit großem Entwicklungspotenzial.

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**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Fußbodenheizung (EG Bad und Esszimmer)**
- **Radiatorenheizkörper**
- **Tageslicht-Bäder mit Dusche**
- **Einbauküchen (3 x)**
- **Terrasse mit Südostausrichtung im EG**
- **Terrassenüberdachung**
- **Kabelanschluss**
- **Klimaanlage im DG**
- **Vollunterkellerung**
- **Tiefgarage im Keller**
- **Carport (zwei Stellplätze)**
- **Gartengerätehaus**

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.

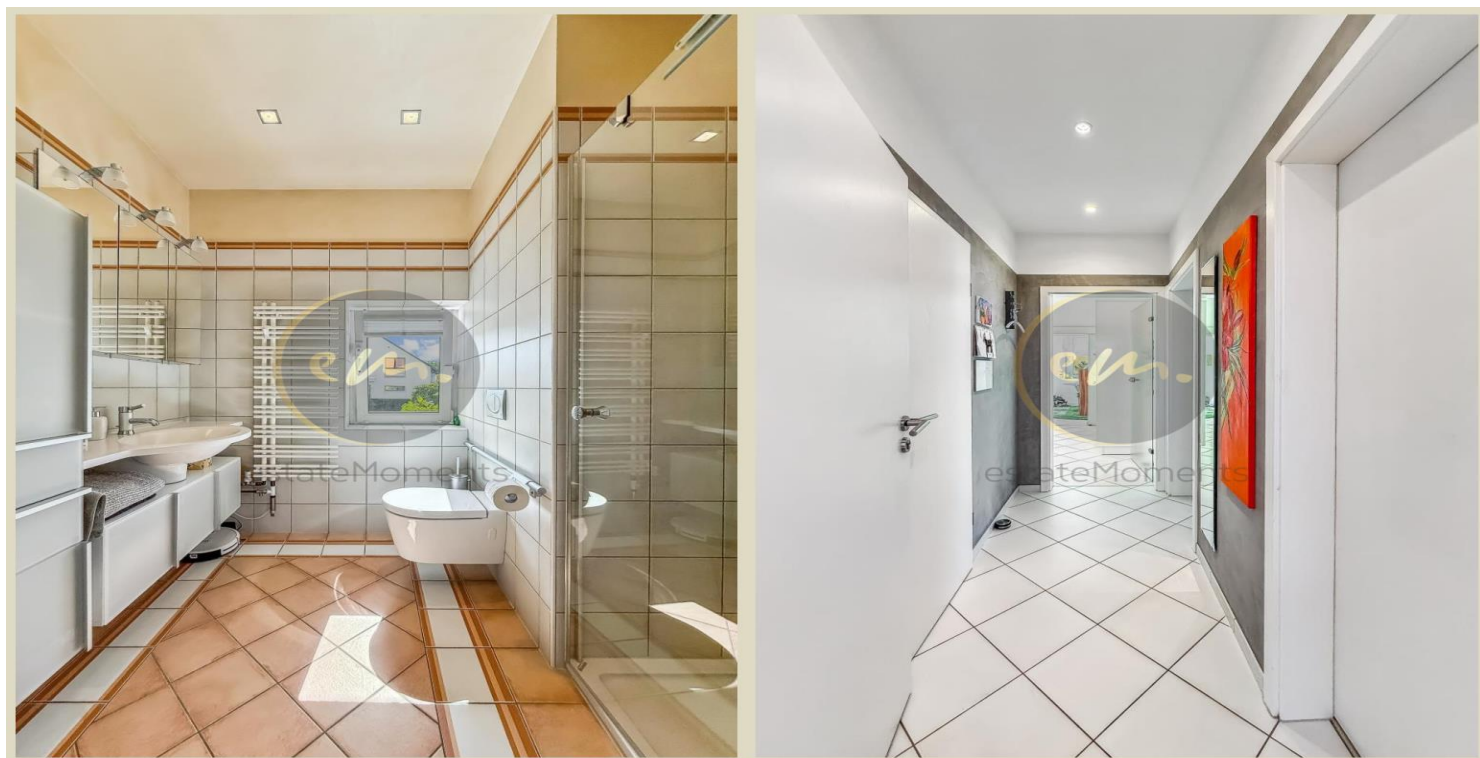
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

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](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

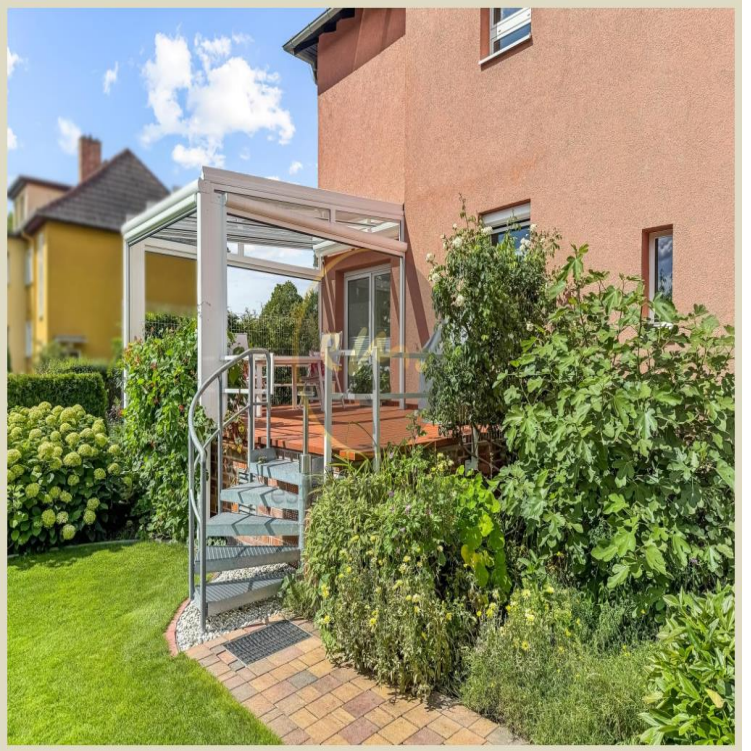


estateMoments GmbH

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](#)