



Objektnummer 1331

## **Berlin - Moderne Dachgeschosswohnung mit großem und kleinen Dachbalkon sowie Aufzugsanbindung**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.000.000,00 €**  
**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](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>131,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>6,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>721,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>153,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>6,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>13,7</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>131,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nord</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</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>12.03.2030</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>109,00 kWh/(m²*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D (= 150)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Wohnung befindet sich in der ruhiger Lage im aufstrebenden Berliner Stadtteil Moabit – einem Teil des Bezirks Mitte. Die Lage vereint urbanes Leben mit angenehmer Wohnqualität. In direkter Nachbarschaft befinden sich gepflegte Altbauten, grüne Innenhöfe und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Cafés sind bequem fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Westfälische Viertel mit kleinen Boutiquen, Wochenmärkten und charmanten Restaurants lädt zum Verweilen ein.*

*Besonders hervorzuheben ist die exzellente Verkehrsanbindung: Die Bushaltestelle "Turmstraße/Beusselstraße" sowie der U-Bahnhof Turmstraße (U9) und auch die Straßenbahnhaltestelle (M10) mit Direktanbindung an den Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Auch der S-Bahnhof Beusselstraße (Ringbahn S41/S42/S46) befindet sich in kurzer Distanz und bietet eine optimale Verbindung in alle Richtungen der Stadt. Für Autofahrer ist die Stadtautobahn A100 schnell erreichbar – über die Auffahrt Beusselstraße sind City West, City Ost und der Berliner Flughafen BER in angemessener Zeit erreichbar.*

*Freizeitmöglichkeiten bietet unter anderem der nahe gelegene Volkspark Rehberge sowie die Uferwege entlang des Spandauer Schifffahrtskanals. Die Kombination aus innerstädtischer Lage und entspannter Umgebung macht diese Lage besonders attraktiv – ideal für Paare, Singles oder Berufspendler, die das urbane Leben in Berlin schätzen.*

### **Objektbeschreibung**

*Ein Zuhause über den Dächern von Moabit – modernes Dachgeschoss mit Aufzugsanbindung, zwei Balkone & ein Blick, der verzaubert*

*Willkommen in einer Wohnung, die mehr ist als nur ein Zuhause: Sie ist ein Rückzugsort, ein Kraftplatz, ein Raum voller Licht und Weite. Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

*wurde erst 2015 ausgebaut und verbindet den charmanten Charakter eines Berliner Altbaus mit dem Wohngefühl eines modernen Neubaus – ein seltenes Zusammenspiel, das man sofort spürt, sobald man das Haus bzw. die Wohnung betritt.*

*Schon beim Eintreten empfängt Sie der offene Grundriss mit einem beeindruckend großzügigen Wohn- und Küchenbereich, in dem Kochen, Entspannen und Zusammensein nahtlos ineinander übergehen. Hohe Decken, viel Tageslicht und eine klare, moderne Gestaltung schaffen eine Atmosphäre, die Leichtigkeit und Geborgenheit zugleich vermittelt.*

*Der große Nordbalkon, der ein Gefühl von Freiheit schenkt: Der Blick öffnet sich weit über den Westhafen sowie den Park Rehberge – ein wunderschönes Panorama aus Wasser, Himmel und Industriearchitektur, das je nach Tageszeit eine andere Stimmung einfängt. Hier genießt man Kaffee mit Ruhe, Sonnenuntergänge mit Farben, die jeden Tag neu überraschen, und laue Sommerabende mit einem Hauch urbaner Romantik.*

*Der zweite, kleine Ostbalkon schenkt Ihnen hingegen den Lichtgruß des Tages. Ein perfekter Ort für die kleine Pause oder frische Luft zwischendurch.*

*Die Wohnung bietet drei Zimmer, die sich für jede Lebensphase ideal anpassen: Ein ruhiges Schlafzimmer zum Abschalten, ein Arbeits- oder Gästezimmer für Flexibilität und der große Wohnbereich als Mittelpunkt Ihres Alltags. Zwei Tageslichtbäder – eines mit Badewanne, eines als stilvolles Gäste-Duschbad – bringen zusätzlichen Komfort und machen die Wohnung auch funktional stark. Die Schaffung eines dritten Schlafzimmers ist im großen Wohnzimmer optional (baulich) möglich.*

*Ein Aufzug, der jeweils auf der Zwischenebene hält, sorgt für bequeme Erreichbarkeit.*

*Zwei Abstellräume – einer in der Wohnung, einer im Keller – bieten Platz für alles, was nicht täglich benötigt wird.*

*Die Ausstattung der Wohnung entspricht gehobenem Standard:*

- *Moderne Fußböden,*
- *Parkett durchgehend verlegt, somit flexible Änderung der Raumaufteilung möglich,*
- *Zeitgemäße Sanitärausstattung,*
- *Hochwertige Fenster und Oberflächen*
- *Einbauküche mit Elektrogeräten (z. B. Bora-Kochfeldabzug).*

*Die Hausgemeinschaft ist laut Auskunft der Verkäufer sehr gut und familienfreundlich.*

*Das Gebäudebaujahr ist ca. 1900, das Dachgeschoss wurde ca. 2019 ausgebaut.*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

**Fazit:**

***Außen ein liebevoll modernisierter Altbau mit Charme und Geschichte.***

***Innen ein klar strukturierter, lichtdurchfluteter Wohnraum auf modernstem Niveau.***

***Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die Großzügigkeit und Stil suchen, die urbanes Leben mit Rückzug verbinden möchten und die Wert auf ein Zuhause legen, das sich gut anfühlt – jeden Tag aufs Neue.***

**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**

- *Holzfenster mit Isolierverglasung*
- *Parkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur*
- *Fliesen in der Küche sowie in den Bädern*
- *Raumhöhe bis zu 2,97 m*
- *Fernwärme-Zentralheizung*
- *Konvektoren-Heizkörper*
- *Tageslicht-Hauptbad mit Badewanne*
- *Tageslicht-Gäste-WC mit Dusche*
- *Einbauküche mit Elektrogeräten*
- *Großer Balkon mit Nordausrichtung*
- *Kleiner Balkon mit Ostausrichtung*
- *Kabelanschluss*
- *Abstellraum in der Wohnung*
- *Abstellraum im Keller*
- *Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung*

## **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).*

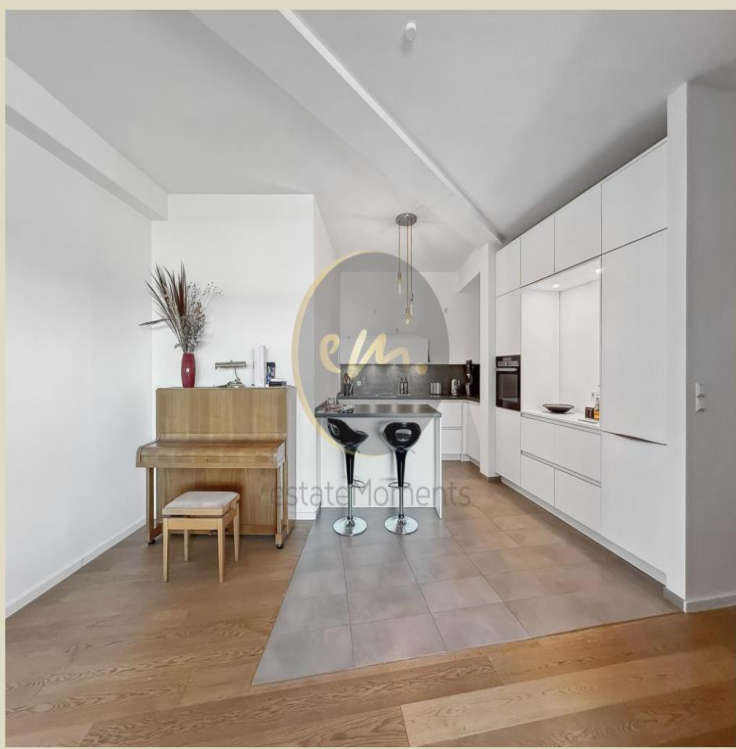
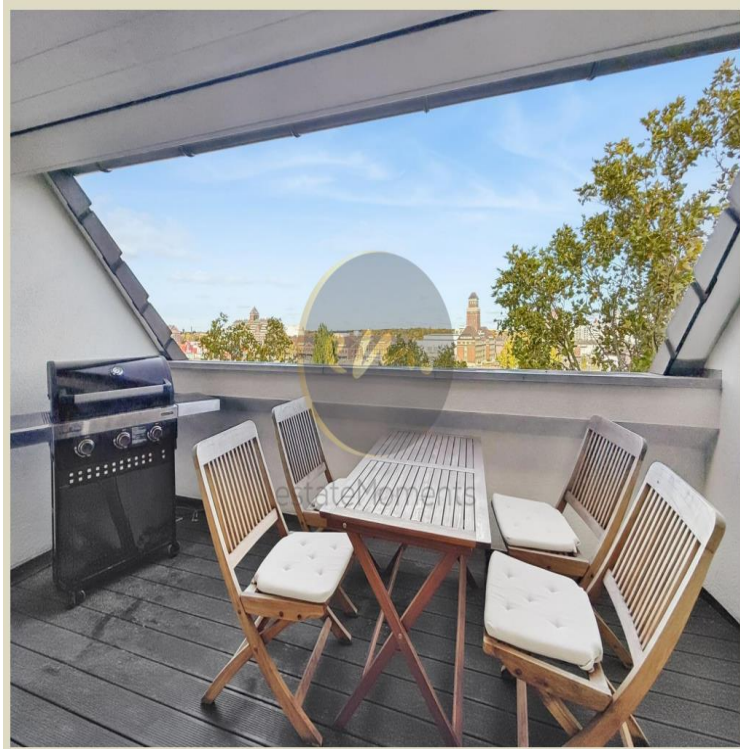
**estateMoments GmbH**

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](#)



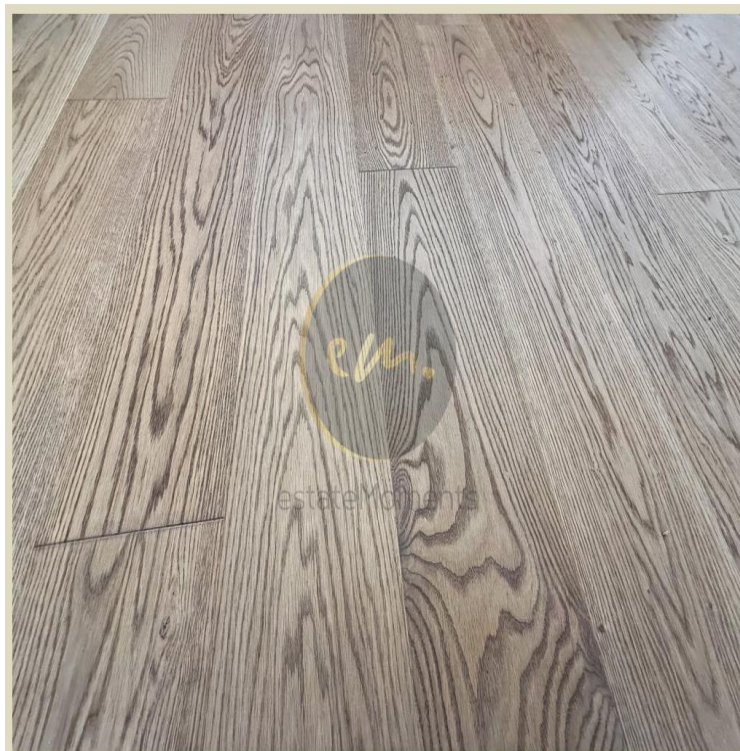
**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



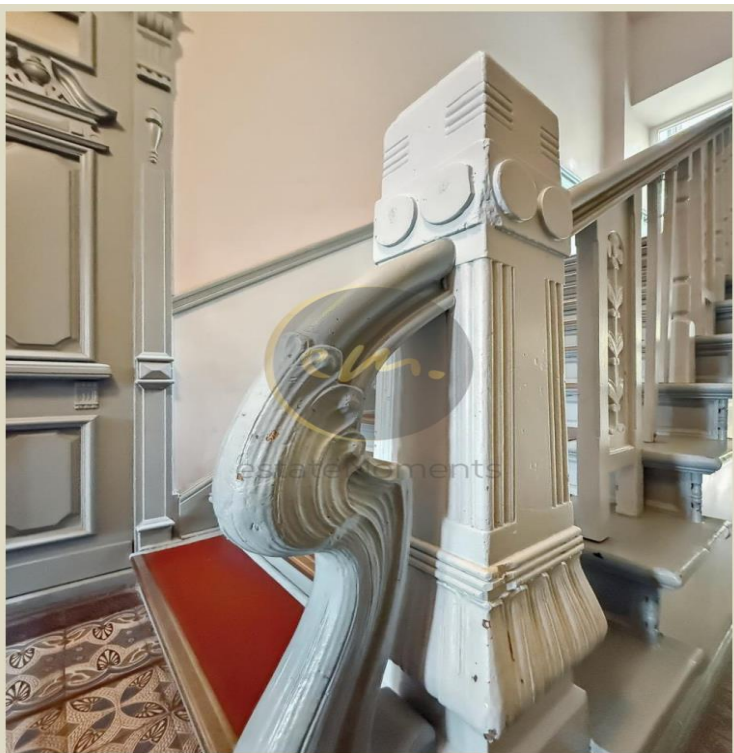
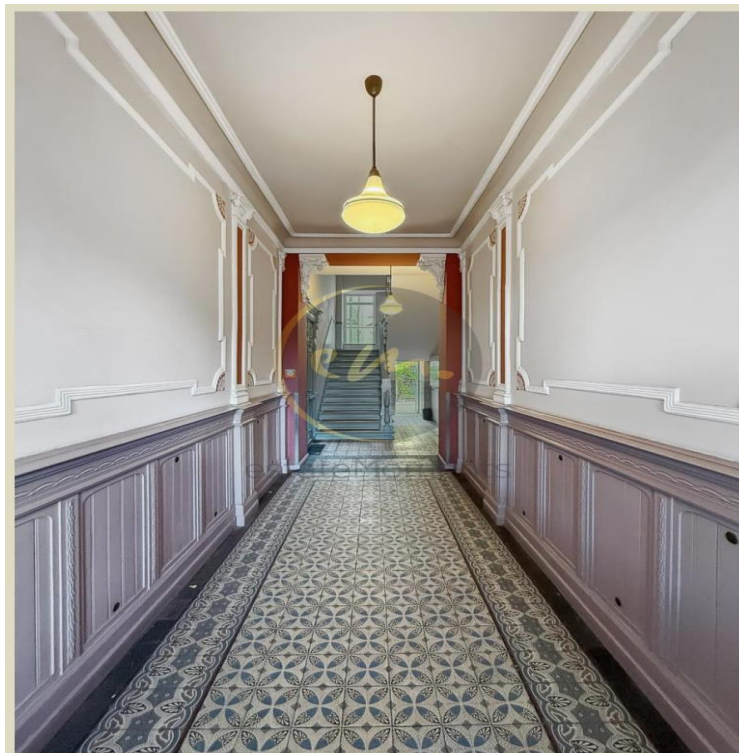


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



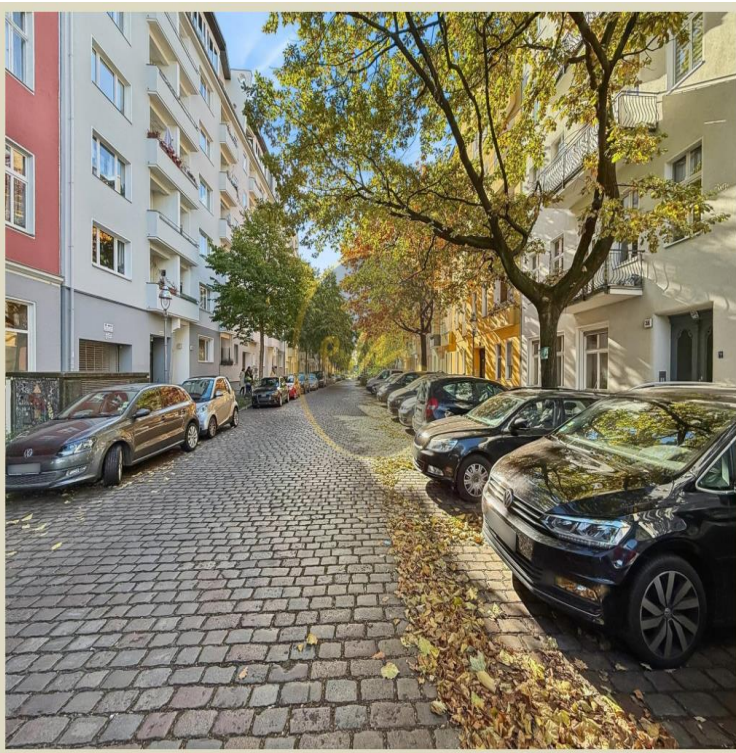
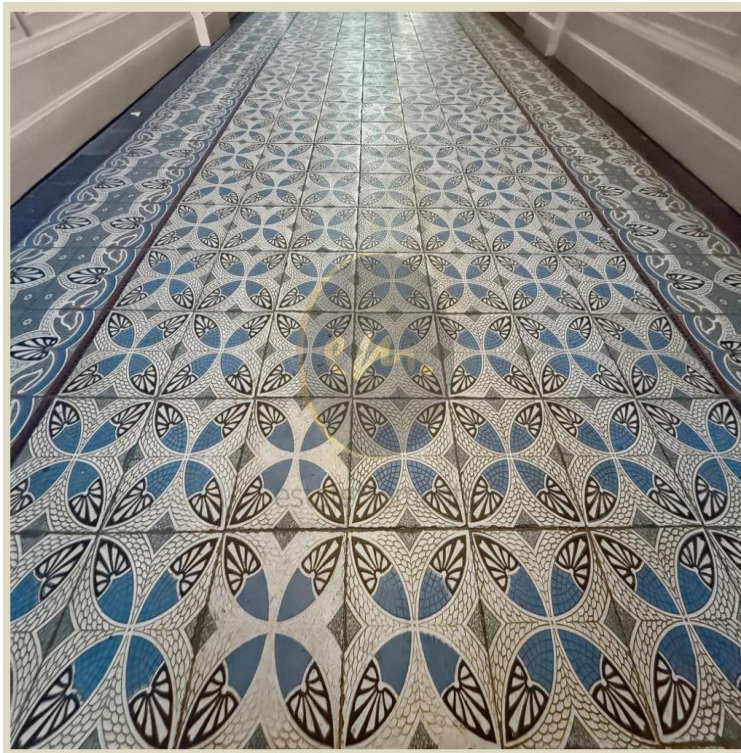
**estateMoments GmbH**

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](#)