



Objektnummer 1334

**Berlin - Modern, Balkon, barrierefreier Wohnungszugang und direkter Zugang zum Müggelsee...**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**200.000,00 €**

**3,57 % vom Angebotspreis (inklusive 19 % Umsatzsteuer) inkl.**

**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>51,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>11.133,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>3,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>6,4</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>51,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2013</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2013</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nord</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Mansarddach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Seniorengerecht</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>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.09.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>78,30</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C (= 100)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Friedrichshagen ist ein ruhiger und grüner aber zugleich auch vielfältiger Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten von Berlin. Friedrichshagen zählt durch den Müggelsee als größten See in Berlin, der naturverbundenen Umgebung und des einmaligen Flairs zu den beliebtesten und grünsten Stadtteilen von Berlin. Den Ortskern bzw. die zentrale Einkaufsstraße bildet die 'Bölschestraße', die im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen nach der Wende wiederbelebt wurde und neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten eine wunderschöne Mischung aus sanierten Altbauten und attraktiven Neubauten bietet. Friedrichshagen grenzt im Westen, Süden und Osten an die Ortsteile Köpenick, Müggelheim und Rahnsdorf. Im Norden erreicht man Hellersdorf und das Bundesland Brandenburg. Durch die S-Bahn, die Tram und mehrere Busverbindungen ist Friedrichshagen gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen; innerhalb von 30 Minuten lassen sich City Ost und West erreichen. Der Freizeitwert in Friedrichshagen ist sehr groß. Besonders Naturliebhaber und Wassersportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten. Neben den Bootshäusern der Sportvereine haben sich Werften, Bootsverleih- und Charterfirmen sowie Surf- und Segelschulen niedergelassen. Besondere Anziehungspunkte in der näheren Umgebung sind auch der Kurpark, das Museum im Alten Wasserwerk, das Strandbad Friedrichshagen und die Weisse Villa. Die Anbindung nach Berlin kann mit dem Auto über die B1 oder die B96a bzw. mit der S-Bahn (S3) erfolgen. Die S-Bahn verkehrt im 20-Minuten-Takt und die Fahrtzeit vom S-Bahnhof Friedrichshagen zum Berliner Hauptbahnhof beträgt ca. 35 Minuten. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das DRK-Krankenhaus in Köpenick und in ca. 5 km bzw. 10 Autominuten erreichbar.*

### Objektbeschreibung

*Moderne Etagenwohnung mit Balkon in Berlin-Friedrichshagen – exklusives Wohnen am Müggelsee*

*In einmaliger Lage, nur wenige Schritte vom Ufer des Müggelsees entfernt, erwartet Sie diese stilvolle 2-Zimmer-Etagenwohnung im 3. Obergeschoss eines modernen Wohnensembles mit*

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

**direktem Seezugang und Badestrand. Das Gebäude wurde im Jahr 2013 auf den Grundmauern eines Bestandsbaus errichtet und ist Teil eines hochwertigen Neubauprojekts auf einem ca. 11.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Berlin-Friedrichshagen, welches noch fertiggestellt werden muss.**

**Die Wohnung überzeugt durch ihre modere Bauweise, die großzügige Raumaufteilung, großer Balkon, und zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails. Sie ist barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar, frisch gestrichen und sofort bezugsbereit.**

**Ausstattungs-Highlights auf einen Blick:**

- 2 großzügige Zimmer
- Großer Balkon mit Nordausrichtung
- Holzsparsenfenster mit Isolierverglasung – stilvoll & energieeffizient
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung – angenehmes Klima zu jeder Jahreszeit
- Offene Küche mit Einbauküche – ideal für modernes Wohnen und Kochen
- Tageslicht-Wannenbad – zeitlos & gepflegt
- Barrierefreier Zugang mit Aufzug
- Eigener Abstellraum im Erdgeschoss
- Stellplatz im hauseigenen Parkhaus möglich

**Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet, zusätzlich sorgt indirekte Deckenbeleuchtung in Wohn-, Schlaf- und Küchenbereichen für ein stimmungsvolles Ambiente. Die offene Küche ist zweckmäßig geschnitten und lässt sich perfekt in das Wohnkonzept integrieren.**

**Das modern gestaltete Wannenbad ist innenliegend und ansprechend gefliest.**

**Ein zusätzlicher Abstellraum im Erdgeschoss dient als praktischer Stauraum.**

**Hinweis zur Stellplatzsituation:**

**Derzeit ist der Erwerb eines Stellplatzes im Parkhaus nicht möglich. Aufgrund ausstehender Änderungen in der Teilungserklärung besteht jedoch zukünftig die Möglichkeit, einen Stellplatz zu erwerben – vorbehaltlich rechtlicher Klärung und Aktualisierung der Teilungserklärung.**

**Fazit:**

**Diese besondere Etagenwohnung in Friedrichshagen kombiniert modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und die Nähe zum Wasser auf ideale Weise. Ob zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage – die Verbindung aus See- und Stadtlage ist in Berlin nur selten zu finden.**

**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**

- 2 großzügige Zimmer
- Balkon mit Nordausrichtung
- Holzspaltenfenster mit Isolierverglasung
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Parkettboden
- Offene Küche mit Einbauküche
- Tageslicht-Wannenbad
- Barrierefreier Zugang mit Aufzug
- Eigener Abstellraum im Erdgeschoss

## **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](#)

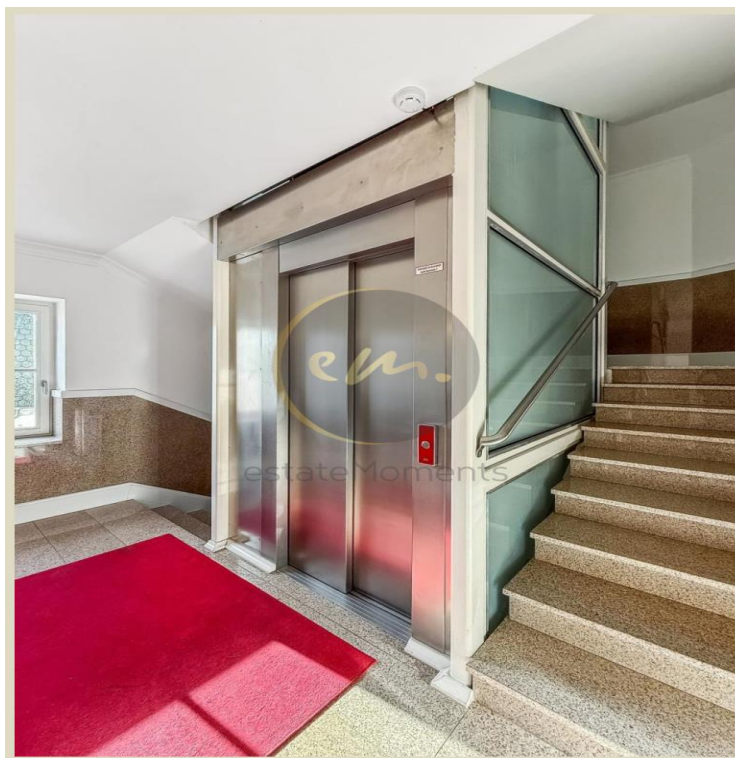


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



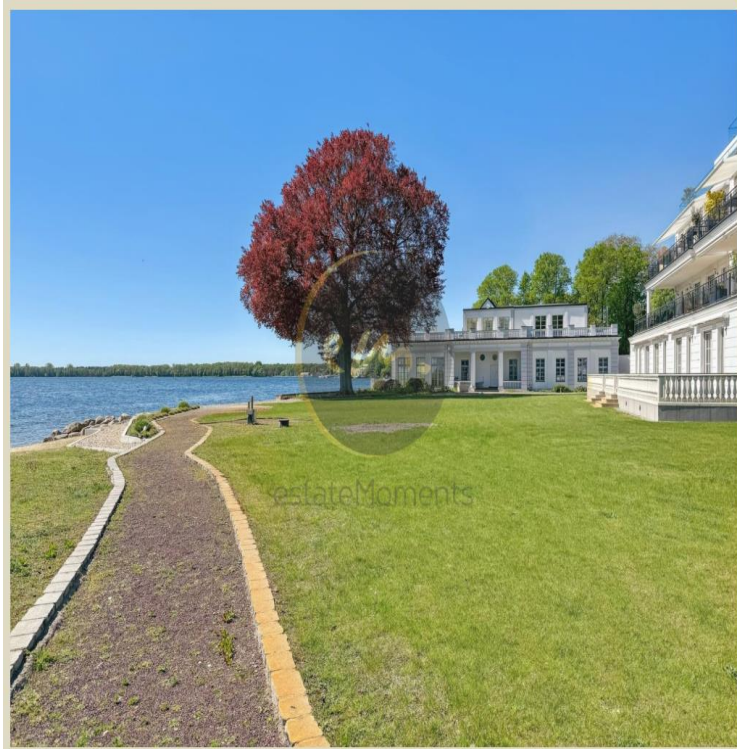
**estateMoments GmbH**

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](#)