



Objektnummer 397

## *Berlin - Ideal für Studenten, attraktive Altbauwohnung mit Gestaltungsmöglichkeiten*

### **Eckdaten**

**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>64,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.951,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</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>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Zustand</b>	<b>NACH VEREINBARUNG</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd, Südost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Breitband Internet</b>	<b>Art, Speed</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.09.2018</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>353,60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>

## **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](#)

## **Lage**

*Die Wohnungen befinden sich an einer Durchgangsstraße in Berlin-Lichterfelde an der Grenze zu Dahlem. In der näheren Umgebung befinden sich der Botanische Garten, verschiedene Unistandorte, der Charité Campus sowie mehrere Grünanlagen. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit attraktiven Mehrfamilienhäusern bebaut.*

*Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Buslinien: M11, M18, 101, 188, U-Bahn-Linie: U3 (Thielplatz), S-Bahn-Linien S1 (Lichterfelde-West). Der Hauptbahnhof sowie der Flughafen Berlin-Schönefeld ist in ca. 25 Autominuten gut erreichbar. Der Botanische Garten ist fußläufig erreichbar.*

*Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden.*

**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**

***Diese Altbauwohnung liegt in Berlin-Lichterfelde an der Grenze zu Dahlem.***

***Die Besonderheiten der Wohnung sind die hellen Räume, die angenehme Raumhöhe (3,2 m) sowie der attraktive Grundriss, der aufgrund der Wohnküche auch eine Vermietung als Wohngemeinschaft ermöglicht. Zwar sind beide Zimmer zur Straße ausgerichtet. Der Standort des Gebäudes ist jedoch etwas versetzt von der Straße. Zudem besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Holz-Doppelkistenfenster gegen moderne Kunststofffenster auszutauschen, da das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht. Die Eigentümergemeinschaft hat sich sogar bereit erklärt, die Kosten für einen Fensteraustausch zur Hälfte zu übernehmen.***

***Die Wohnung befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Vor Einzug bzw. Neuvermietung ist die Wohnung jedoch zu renovieren (Neuanstrich der Decken und Wände, Abschleifen und Streichen der Dielen, gegebenenfalls Teilerneuerung des Badezimmers). Damit der Käufer der Wohnung die daraus resultierenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gegebenenfalls selbst wahrnehmen kann und um den neuen Eigentümer in seinen Gestaltungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, beabsichtigt der Verkäufer diese Arbeiten nicht selbst auszuführen.***

***Auch die Wohnanlage befindet sich in einem guten Zustand. Vor einigen Jahren wurde beispielsweise das Dach bereits komplett neu gedeckt. Zur Wohnung gehört ein Balkon mit Südausrichtung sowie ein Abstellraum im Keller. Obwohl innerhalb der Eigentümergemeinschaft in naher Zukunft keine größeren Ausgaben geplant sind, ist das Rücklagenkonto bereits gut gefüllt. Laut Mietspiegel ist für Ausstattung und Lage der Wohnung eine Miete von EUR 7,51 gerechtfertigt. Aktuell ist die Wohnung nicht vermietet. Bei Neuvermietung dürfte jedoch eine Marktmiete von bis zu EUR 9,5 erzielbar sein.***

***In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Unistandorte, weswegen in dieser Region eine hohe Nachfrage nach kleineren Wohnungen besteht. Die Wohnung eignet sich daher nicht nur gut zur Eigennutzung, sondern auch sehr gut zur Vermietung.***

***Die benachbarte Wohnung (Nr. 17) ist langfristig vermietet und kann auf Wunsch ebenfalls erworben werden. Bei Interesse bitte wir um Mitteilung.***

**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**

- **Balkon mit Südostausrichtung**
- **Tageslichtbad mit Dusche**
- **Waschmaschinenanschluss im Bad**
- **Gasetagenheizungen**
- **Dielenboden**
- **Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung**
- **Kabelanschluss**
- **Gegensprechanlage**

## **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 sowie unser Impressum 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 (6 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.**

**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](#)