



Objektnummer 755

**Berlin - Gute Raumaufteilung, großzügiger Garten, voll unterkellert...**

## **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>150,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>464,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>80,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</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 Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>25,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2014</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Ebk, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</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>10.07.2025</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>103,63 kWh/(m²*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Die Immobilie befindet sich in einer Durchgangsstraße in Berlin-Heiligensee, die hauptsächlich von Anliegern genutzt wird. Vor dem Haus gibt es für Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. In fußläufiger Umgebung (5-15 Minuten entfernt) befinden sich der Mittelfeldteich, der Erlengrabenteich, der Nieder-Neuendorfer See sowie der Heiligensee. Nicht nur mit dem Auto, auch mit dem öffentlichen Verkehr besteht eine gute Anbindung an Berlin-Mitte. Die S-Bahn-Haltestelle 'Berlin-Schulzendorf' ist zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar (S25). Ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind die Buslinien 124 und 133. Mit der S-Bahn- besteht ein Direktanschluss an den Potsdamer Platz, das Brandenburger Tor sowie die Friedrichstraße. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Kindergärten und eine Grundschule. Ein Gymnasium ist zu Fuß gut erreichbar. Der Flughafen Schönefeld ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten gut erreichbar.*

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 komplett unterkellerte Doppelhaushälfte mit Terrasse in Südausrichtung wurde 1984 errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Berlin-Heiligensee. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Wohnzimmer sowie die Terrasse mit Zugang in den eigenen Garten sind nach Süden ausgerichtet. Zum Haus gehört ein großzügiger Außenstellplatz, der direkt an den eigenen Garten angrenzt. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden. Notwendige Modernisierungsmaßnahmen vor Einzug stehen nicht an. Jedoch bieten sich im Erdgeschoss vor Einzug ein Neuanstrich der Decken und Wände und gegebenenfalls eine Erneuerung des Badezimmers an.*

*Weiterhin ist davon auszugehen, dass in naher Zukunft keine größeren Ausgaben anstehen werden, da sich die Immobilie baulich in einem guten Zustand befindet. Zudem wurde im Jahr 2014 die Heizungsanlage einschließlich der Abwasserleitungen im Keller erneuert.*

*Besondere Merkmale dieser Immobilie sind die hellen Räume, der attraktive Grundriss (ideal für eine Familie mit Kindern) sowie die ruhige Wohnlage. Der Keller verfügt über einen eigenen Zugang und einen großzügigen Hobbyraum.*

## **Ausstattung**

- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher (Gas)
- Konvektorenheizkörper
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit Badewanne im Obergeschoss
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Rollläden
- Fertigparkett im Erdgeschoss, Laminat im Dachgeschoss
- (V)DSL- bzw. Kabel-Anschluss (mit bis zu 100 Mbit/s)
- Häcker-Einbauküche mit Neff-Elektrogeräten
- Kamin
- Terrasse mit Südausrichtung
- Keller mit zusätzlichem Außenzugang

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



## 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 (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % 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](#)