



Objektnummer 757

## **Berlin - Dachgeschosswohnung (ganze Etage) mit Altbaucharme und Neubauqualität**

### **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>124,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.478,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2004</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd, West</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Breitband Internet</b>	<b>Art, Speed</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Mansarddach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</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>24.09.2018</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>99,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, welches überwiegend mit attraktiven Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut ist. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Parks- und Grünflächen. Am nächsten gelegen sind der 'Brosepark' sowie die 'Zingerwiesen'. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen für alle Altersgruppen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sind in kurzer Zeit erreichbar. In der direkten Umgebung sind ausreichend Pkw-Stellplätze 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 außergewöhnliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in bevorzugter Lage von Berlin-Niederschönhausen, wurde 2004 errichtet und verläuft über die komplette Etage.***

***Die Besonderheiten der Wohnung sind der helle und offene Grundriss, die großzügige Raumhöhe (bis zu 3 m) sowie die Tatsache, dass trotz Dachschrägen ausreichend Stellwände vorhanden sind. Vom großzügigen Flur sind alle Zimmer separat begehbar. Die Wohnung hat zwei Terrassen (Süd- und Westausrichtung), weswegen man zu jeder Tageszeit die Sonne genießen kann und einen wunderschönen Ausblick ins Grüne sowie über die Dächer der Nachbargebäude hat. Der Eigentümer hat den Innenausbau des Dachgeschosses seinerzeit fortlaufend begleitet und auf eine hohe Qualität geachtet. Unter anderem ist die Wohnung mit einigen Extras ausgestattet: Tageslicht-Wannenbad mit zusätzlicher elektrischer Fußbodenheizung und extra Dusche, Gäste-Duschbad, hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen, zusätzliche TV-Kabelanschlüsse in Bad und Küche und Datenverkabelung (CAT 5). Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller.***

***Obwohl sich das Mehrfamilienhaus in einem guten baulichen und optisch ansprechenden Zustand befindet, ist das Rücklagenkonto der Eigentümergemeinschaft bereits gut gefüllt.***

***Bei der angegebenen Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> handelt es sich um die Netto-Wohnfläche nach Abzug der Dachschrägen im Sinne der Wohnflächenberechnungsverordnung. Die Brutto-Wohnfläche beträgt ca. 139 m<sup>2</sup>.***

## **Ausstattung**

- 2 Terrassen
- Parkettboden
- Holz-Isolierglasfenster
- Tageslichtwannenbad (elektrische Fußbodenheizung)
- Gästeduschbad
- Handtuchradiator
- Datenverkabelung (CAT 5)
- TV-Kabelanschluss in allen Räumen
- Abstellraum
- Kelleranteil
- Downlights im Flur und im Bad
- Gas-Zentralheizung mit Niedertemperaturtechnik

**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 (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](#)

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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