



Objektnummer 761

## *Berlin - Rohdiamant für Lebemenschen*

### **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>175,0 m²</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.039,0 m²</b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>50,0 m²</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1906</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1993</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Mansarddach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.08.2025</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>433,20</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1906</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 Wohnung befindet sich in Berlin-Rahnsdorf (Rahnsdorfer Mühle). Die nähere Umgebung ist geprägt durch ihre zahlreichen Grün- und Wasserflächen. Der große Müggelsee ist fußläufig erreichbar, die Krumme Lake, der Dämeritzsee sowie der Flekensee sind mit dem Auto oder dem Fahrrad. Die Bahnhöfe Erkner (S3) und Wilhelmshagen (S3 und RE) sind mit dem Bus oder dem Fahrrad in wenigen Minuten gut erreichbar. Mit der Regionalbahn besteht eine Direktanbindung an den Berliner-Hauptbahnhof (20-25 Minuten Fahrzeit). Die Buslinie 161, die zwischen den S-Bahnhöfen Erkner und Rahnsdorf verkehrt, hält in unmittelbarer Nähe. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Die Autobahn (A10) ist nur wenige Autominuten entfernt.*

## Objektbeschreibung

*Dieser charmante Altbau befindet sich in Berlin-Rahnsdorf und ist aufgrund der Lage in zweiter Reihe besonders ruhig gelegen.*

*Die typischen Altbaudetails (hohe Räume, Holz-Doppelkastenfenster, Holz-Kassetten Türen, Dielenboden und weitere kleine Details) wurden über die zurückliegenden Jahre bewahrt und machen den besonderen Charme dieser Immobilie aus.*

*Beim Betreten fühlt man sich aufgrund der angenehmen/heimeligen Raumatmosphäre und der hellen Lichtverhältnisse sofort angekommen. Früher wurde die Immobilie vorübergehend mal als Zweifamilienhaus genutzt und im Erdgeschoss eine zweite Küche eingebaut.*

*Im Jahr 1993 wurden die Heizungsanlage sowie das Dach erneuert. Im Zuge der anstehenden Modernisierung besteht die Möglichkeit, die Raumaufteilung zu verändern und dabei die Küche im Erdgeschoss zu einer großen Wohnküche zu vergrößern sowie die Küche im Obergeschoss zu einem weiteren Zimmer auszubauen. Eine bauliche Erweiterung durch Errichtung eines Anbaus ist grundsätzlich möglich, muss jedoch ja nach Einzelfall geprüft werden.*

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**

- Gas-Zentralheizung
- Holz-Doppelkastenfenster
- Dielenboden
- Kamin-Anschlussmöglichkeit
- Teilunterkellerung
- Nebengebäude (Garage und Geräteschuppen)
- Balkon/Wintergarten mit Ostausrichtung
- Garten in Westausrichtung

## **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.**

**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](#)