



Objektnummer 770

Berlin - Sanierte Altbau-Wohnung, attraktiver Grundriss, ruhige Lage...

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](#)

Wohnfläche	81,9 m²
Grundstücksfläche	1.243,0 m²
Kellerfläche	4,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	9,2
Baujahr	1900
Zustand	Teil/Vollsaniert
Letzte Modernisierung	2000
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Nord, Südwest
Kabel/SAT TV	
Breitband Internet	Art, Speed
Fahrradraum	
Dachform	Krüppelwalmdach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.11.2017
Energiekennwert	147,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Baujahr	1900

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

Diese Wohnung befindet sich im Vorderhaus eines kleinen Altbau-Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Anliegerstraße von Berlin-Wilhelmsruh. Direkt entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlief einst die Berliner Mauer. In der näheren Umgebung befinden sich der Garibalditeich, der Wilhelmsruher See sowie der Volkspark Schönholzer Heide. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut. Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Buslinien 122 und 155, S-Bahn-Linien: S1 und S85 (Wilhelmsruh). Der Hauptbahnhof ist in ca. 20 Autominuten, der Flughafen Berlin-Schönefeld in ca. 40 Autominuten gut erreichbar.

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

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2000 sanierte Altbau-Wohnung befindet sich im Vorderhaus einer gepflegten Wohnanlage in Berlin-Wilhelmsruh und ist vermietet. Im Rahmen der Sanierung wurden seinerzeit die Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach sowie der Innenausbau einschließlich der Bäder erneuert. Außerdem wurden an der Südseite Balkone angebaut. Die Schlafräume sind nach Norden zur ruhigen Anliegerstraße ausgerichtet und heizen sich dadurch an warmen Tagen nicht auf. Das Wohnzimmer, die Küche sowie das Tageslichtbad sind zum Innenhof und somit in Richtung Süden ausgerichtet. Sowohl die angenehme Raumhöhe (überwiegend 3 m) sowie die großen Fenster als auch die Lage im 2. Obergeschoss sorgen für viel Lichteinfall und eine angenehme Raumatmosphäre. Zur Straßenseite befindet sich die Wohnung direkt an einer kleinen Kreuzung, weswegen auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Nachbargebäude angrenzen. Dadurch hat man von den Schlafzimmern aus einen freien Ausblick und gleichzeitig in den Zimmern viel Privatsphäre.

Auf Bitte der Mieter haben wir davon abgesehen, Fotoaufnahmen vom Wohnungsinnen zu erstellen.

Aktuell ist die Wohnung noch vermietet; auf Wunsch werden die Mieter jedoch ausziehen, um dem Erwerber eine Eigennutzung zu ermöglichen.

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

- **Großzügiger Balkon mit Südausrichtung**
- **Kleiner Balkon mit Nordausrichtung**
- **Tageslichtbad mit Badewanne**
- **Waschmaschinenanschluss im Bad**
- **Kabelanschluss**
- **Zentralheizung (Gas)**
- **Holzfenster (weiß) mit Isorlierverglasung**
- **Abstellraum im Keller**

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. 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.

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](#)