



Objektnummer 775

## **Berlin - Ruhig gelegene Altbauwohnung in Berlin-Friedrichshain: Gute Anbindung Nähe Treptower Park**

### **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>93,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>999,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>8,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</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>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>4,4</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2004</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Breitband Internet</b>	<b>Art, Speed</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertig mit Keller</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](#)

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Energiekennwert**  
**Mit Warmwasser**  
**Energieträger**  
**Baujahr**

**Verbrauchsausweis**  
**16.07.2017**  
**117,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Ja**  
**Fernwärme**  
**1910**

## Objektbeschreibung

### Lage

Die Wohnung befindet sich in einer wenig befahrenen Anliegerstraße in Berlin-Friedrichshain in unmittelbarer Nähe zur Mediaspree sowie zur O2-Arena. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Buslinien 104, 347, S-Bahn-Linien S8, S9, S41, S42, S85. Der Hauptbahnhof ist in ca. 15 Autominuten und der Alexanderplatz in ca. 10 Autominuten gut erreichbar. Der S-Bahnhof Ostkreuz und der U-Bahnhof Warschauer Straße sind jeweils in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung der Wohnung zahlreiche Restaurants und Cafés. Die beliebten Kneipenviertel am Boxhagener Platz sowie in der Simon-Dach-Straße sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist in ca. 20 Autominuten gut erreichbar. Der Ausbau der A100 entlang der Kynaststraße wird die Anbindung an den Flughafen sogar noch verbessern.

### Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Gartenhaus eines Berliner Altbaumehrfamilienhauses, welches sich in Berlin-Friedrichshain in einer ruhigen Seitenstraße Nähe Treptower Park und Media Spree befindet. Der großzügige Wohnbereich hat einen offenen Zugang zur Küche. Der Balkon ist vom Wohnzimmer sowie von der Küche begehbar und zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Vorteilhaft an der Lage im geschlossenen Innenhof ist, dass die Wohnung absolut ruhig gelegen ist. Der Wohn- und Küchenbereich ist nach Süden, die beiden weiteren Schlaf- bzw. Arbeitszimmer nach Norden ausgerichtet.

Die Wohnung sowie auch das gesamte Gebäude wurden in den Jahren 2003/2004 komplett saniert. Unter anderem wurden die Leitungen (Elektrik, Wasser und Abwasser), die Fenster, die Dacheindeckung sowie die Heizungsanlage erneuert. Weiter wurden Balkone errichtet und Aufzüge eingebaut. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die vorhandene Einbauküche (inklusive Elektrogeräte) ist im Kaufpreis enthalten.

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
- Tageslichtbad mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Zentralheizung (Fernwärme), Konvektorenheizkörper (weiß)
- Stabparkett (Massivholz Eiche)
- Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung
- Großer Abstellraum im Keller
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)

## 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](mailto: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](#)