



Objektnummer 779

## ***Berlin - Für die kleine Familie: Ruhige Lage & familienfreundliche Umgebung***

### **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>130,0 m²</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>282,0 m²</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</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>15,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2010</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</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>24.01.2026</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>81,15 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer reinen Anliegerstraße im Berliner Ortsteil Spandau und ist nur einen Steinwurf von der Spektewiese, dem Spektefeld, dem großen Spektensee sowie der Spektelake entfernt, die mit dem Falkenhagener Feld und dem Berliner Forst Spandau zusammenhängen und ein weitläufiges und beliebtes Naherholungsgebiet für Radfahrer und Spaziergänger bilden. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Spandauer Altstadt sowie der Bahnhof Spandau mit S-Bahn- und U-Bahnanschluss sind kurzzeitig mit dem Bus oder auch zu Fuß in ca. 20 Minuten gut erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Buslinien M37, 130, 137, 131, 237 und 337. Der Bahnhof Spandau bietet Anschluss an die U7 sowie die Bahnlinien EC, IC (Amsterdam Centraal), ICE (Basel, Hamburg, Aachen, Köln und Berlin-Südkreuz), IRE (Hamburg), Intercity (Amsterdam), RB (Wustermark, Flughafen Schönefeld, Nauen und Berlin-Jungfernheide) und RE (Berlin-Gesundbrunnen und Wittenberge). Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls zu Fuß im Umkreis von 500 bis 900 m erreichbar. Der Flughafen Schönefeld ist ca. 35 Kilometer bzw. ca. 50 Autominuten entfernt.*

**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 OKAL-Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ansprechenden Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet in Berlin-Spandau und wurde als Fertighaus in Holzbauweise errichtet. Das Haus ist vollständig unterkellert und die bauliche Ausführung sowie die Ausstattung sind geprägt durch Qualität.*

*Die Raumaufteilung ist attraktiv, kann jedoch auf Wunsch noch unkompliziert verändert werden. Die Schlafräume sind angenehm hell, das Wohnzimmer ist bei Sonnenschein lichtdurchflutet. Von den vier Schlafzimmern befinden sich zwei Zimmer im Obergeschoss, ein Zimmer im Dachgeschoss und ein Zimmer im Souterrain. Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich noch ein Arbeitszimmer, welches wir bei der Gesamtzimmeranzahl von fünf Zimmern nicht gezählt haben, da es sich dabei um das Durchgangszimmer in das Dachgeschoss handelt. Von der großzügigen Terrasse genießt man an sonnigen Tagen die Südwestausrichtung und ganzjährig den Blick in den eigenen Garten, der von der reinen Anliegerstraße durch eine blickdichte Hecke abgegrenzt ist. Der Garten hat eine angenehme Größe, da er ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten bietet und trotzdem zur Bewältigung der Gartenarbeit kein Gärtner benötigt wird. Der Zustand des Hauses ist sehr gepflegt und optisch ansprechend. Die Verkäufer sind zugleich die Ersteigentümer und haben seinerzeit den Bau der Doppelhaushälfte fortlaufend persönlich begleitet. Der eigene Garten sowie die Wohn- und Schlafräume sind von außen nicht einsehbar und bieten daher viel Privatsphäre.*

## Ausstattung

- Holzkernfenster mit Aluminiumrahmen
- Neuwertige Ölheizung
- Konvektorenheizkörper
- Keller
- Terrasse mit Südwestausrichtung
- Tageslichtbad mit Dusche im Obergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Kabelanschluss
- Carport
- Gartenhütte
- Zweiter Terrassenbereich im Garten
- Pool im Garten

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.***

***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](#)