

Objektnummer 780

**Berlin - Helle Räume, viel Privatsphäre, Grünblick...**

### **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>93,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>14.721,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>16,0 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 Stellplätze</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>8,9</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2006</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>West</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</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>05.06.2018</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>187,00 kWh/(m²*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Die Immobilie befindet sich postalisch an einer Durchgangsstraße, liegt jedoch im hinter Teil des Grundstücks und somit von der Straße weit abgewandt und ruhig gelegen. Für Besucher gibt es direkt vor dem Haus ausreichend Parkmöglichkeiten. In fußläufiger Entfernung gibt es einen Busanschluss (Linie 118) mit Anschluss an die Königstraße, den S-Bahnhof 'Wannsee' sowie das Rathaus Zehlendorf. Der S-Bahnhof 'Wannsee' ist entweder mit dem Bus oder zu Fuß in ca. 20 Minuten erreichbar (S7, RE1, RE7, RB21, RB22 und RB33). In fußläufiger Entfernung sind alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Der Stadtteil Nikolassee ist umgeben von Seen, Wald- und Grünflächen. und daher ein beliebter Ausflugsort für viele Berliner und Touristen. Naturverbundene und Wassersportbegeisterte kommen hier auf Ihre Kosten.*

### Objektbeschreibung

*Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in Berlin-Nikolassee, ist ruhig gelegen und hat keine störenden Dachschrägen. Der Balkon mit Westausrichtung bietet einen wunderschönen Ausblick auf die Rehwiese und den großzügigen Garten der Eigentümergemeinschaft. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus mehreren kleinen Mehrfamilienhäusern mit Klinkerfassade. Die Besonderheiten der Wohnung sind unter anderem die angenehme Raumhöhe (2,65 m) sowie die ansprechende Raumatmosphäre, die durch die offene Raumaufteilung, die hellen bis lichtdurchfluteten Räume sowie das hohe Maß an Privatsphäre entsteht. Aktuell hat die Wohnung neben dem Wohnzimmer noch ein Schlaf- und ein Arbeitszimmer. Der Grundriss der Wohnung ist jedoch veränderbar. Das großzügige Schlafzimmer kann durch Einbau einer Trennwand geteilt werden, wodurch ein viertes Zimmer entstehen würde. Zur Wohnung gehört ein sehr großer Abstellraum im Keller, der optional ausgebaut und als Arbeits- bzw. Fitnessbereich oder als eigenständiges Gästezimmer genutzt werden kann. Anschlüsse für den Einbau einer Dusche sind vorhanden. Ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage des Nachbarhauses ist im genannten Kaufpreis bereits 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 mit Westausrichtung**
- **Innenliegendes Bad mit Badewanne**
- **Waschmaschinenanschluss im eigenen Keller**
- **Zentralheizung (Gas), Radiatorenheizkörper (weiß)**
- **Kabelanschluss**
- **Teppichboden**
- **Holzfenster (weiß) mit Zweifachverglasung**
- **Großer Keller**
- **Einbauküche**
- **Tiefgarageneinzelstellplatz**

## **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).**

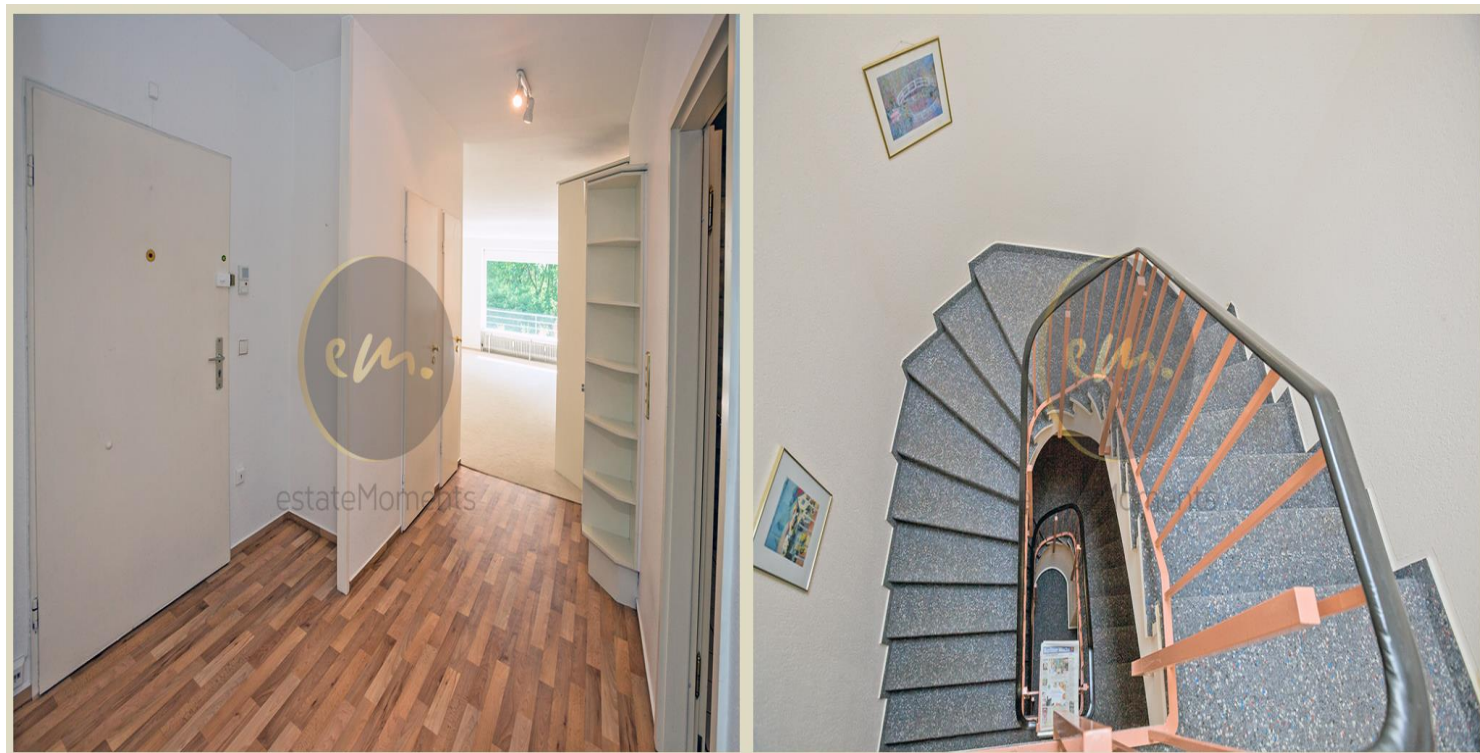
**estateMoments GmbH**

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](#)