



Objektnummer 848

## ***Berlin - Dachgeschosswohnung in Baumschulenweg: Ausbau im Jahr 2011, Balkon mit Nordwestausrichtung***

### **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>1.845,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>6,7</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1925</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2010</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nordwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.02.2018</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>146,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1927</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 Immobilie befindet sich in einer wenig befahrenen Anliegerstraße (Sackgasse) in einer attraktiven Wohngegend in Baumschulenweg. In unmittelbarer Nähe befindet sich der 'Plänterwald' – der waldartige hintere Teil des Treptower Parks mit einem ausgedehnten Netz an Spazier-, Rad- und Joggingwegen, zum Teil direkt an der Spree. Auch die 'Königsheide' – ein Waldgebiet direkt in der Stadt – ist nicht weit und bietet viele Möglichkeiten der Naherholung. Die nahe gelegene Baumschulenstraße bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Unter anderem einige Supermärkte (LIDL, EDEKA und NETTO), ROSSMANN und d.m., Schuhladen, Juwelier, Buchladen, mehrere Spätis (24h-Kiosks in Berlin) sowie diverse Bäcker sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Die Wohnanlage hat eine sehr gute Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz. Die nächstgelegene S-Bahn-Haltstelle Baumschulenweg mit Anschluss an die S8, S9, S45, S46, S47, S85 ist in nur 3 Gehminuten erreichbar und ist trotzdem kaum zu hören. Mehrere Bushaltestellen (Buslinien 165, 166 sowie 265) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist mit dem Auto sowie auch mit der S-Bahn in ca. 20 Minuten gut erreichbar.*

**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

*Die neuwertige Dachgeschosswohnung ist Teil eines im Jahr 1925 errichteten Altbaus, der sich in einer wenig befahrenen Anliegerstraße einer attraktiven Wohngegend in Baumschulenweg an der Grenze zu Adlershof befindet. Die gesamte Wohnanlage wurde 1998 in Eigentumswohnungen aufgeteilt und derzeit umfangreich saniert. Insbesondere erfolgten eine (Teil-)Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen, eine Erneuerung der Fassade sowie der elektrischen Anlage. Im Jahr 2010 wurden die Dachgeschosse ausgebaut. Dementsprechend befinden sich Böden, Wohnungsanschlüsse, Wandinstallationen, elektrische Anlagen, der Sicherungskasten sowie das Badezimmer und die Küche der Dachgeschosswohnung in einem neuwertigen Zustand.*

*Die Wohnung bietet viel Privatsphäre, da keiner der Räume von außen einsehbar ist. Im Wohn- und Essbereich sorgen die offene Küche sowie bodentiefe Fenster zum Balkon für Helligkeit und eine angenehme Raumatmosphäre. Die Fenster der Wohnung sind mit Jalousien ausgestattet und für den Balkon ist eine Markise vorhanden. Die Wohnung ist mit mehreren Gauben versehen. Für den Raum 'Schlafen 1' wurden attraktive Einbauschränke angefertigt, die auf Wunsch mitverkauft werden können. Zwischen den Zimmern 'Schlafen 2' und 'Schlafen 3' befindet sich aktuell eine nichttragende Trennwand, die sofern gewünscht, vom Käufer entfernt werden kann. Das liebevoll gestaltete Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne unter dem Fenster sowie eine Dusche mit Sitzbank und Sichtglaswand. Die Wohnung ist außerdem mit einem Abstellraum ausgestattet, in dem sich der Waschmaschinenanschluss befindet.*

*Der Balkon mit Nordwestausrichtung ist zum gemeinschaftlichen Innenhof ausgerichtet und dadurch besonders ruhig gelegen. Der begrünte Innenhof ist mit einem Metallzaun eingefriedet, abschließbar und kann von den Bewohnern mitgenutzt werden. Zur Wohnung gehört außerdem ein Abstellraum im Keller.*

## Ausstattung

- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche mit Sitzbank
- Balkon mit Nordwestausrichtung und Fernblick
- Gas-Zentralheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- teilweise Holzfenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Abstellkammer in der Küche
- Abstellraum im Keller
- Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage

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](#)



**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](#)