

Objektnummer 891

***Berlin - Wer Altbau mag, wird diese Wohnung lieben: Platzlage und Altbaucharme pur...***

## **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>82,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>591,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>3,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>17,5</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>3,2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2018</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Pulldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.06.2021</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>110,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C (= 100)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>ca. 1910</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 Wohnung befindet sich in Berlin-Wedding, angrenzend an eine Seitenstraße mit kleineren Lebensmittelständen sowie Cafés und grenzt unmittelbar an den denkmalgeschützten Leopoldplatz und die Nazarethkirche an. Der nächste U-Bahnhof Leopoldplatz (U9 und U6) ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar, die nächstgelegene Bushaltestelle Maxstraße (Buslinien 247, 327) in nur 3 Minuten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Einkaufsstraße Müllerstraße mit dem Karstadt Kaufhaus sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese klassische Altbauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Berlin-Wedding und sorgt mit ihren zahlreichen Altbauetails (Deckenstuck, Dielenboden, Kassettentüren, Holz-Doppelkassettfenster, etc.) für einen tollen Altbauflair. Durch eine Raumhöhe von 3,45 m sowie die Ausrichtung aller Wohnräume nach Südosten wirkt die Wohnung besonders hell und freundlich. Die Doppelflügeltür zwischen Wohn- und Schlafzimmer sowie der Erker im Wohnzimmer verleihen einen angenehm wohnlichen Charakter. Der Grundriss der Wohnung ist WG-geeignet.*

*Vom Südostbalkon genießt man einen unverbaubaren Ausblick auf den Leopoldplatz und die Nazarethkirche.*

*Die aufstrebende Lage im Stadtteil Wedding wird in den nächsten Jahrzehnten zu einer merklichen Wertsteigerung führen und ist durch ein hohes Mietsteigerungspotenzial nicht nur zur Eigennutzung geeignet, sondern auch als solide Kapitalanlage einzustufen.*

*Aktuell wird die Wohnung komplett saniert/modernisiert (Erneuerung aller Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, des Badezimmers sowie des Innenausbaus). Die Wohnung wird mit einer CAT-Verkabelung (Datenverkabelung) ausgestattet und jedes Zimmer mit zwei Kabelanschlüssen und eine ausreichenden Anzahl an Steckdosen ausgestattet.*

*Zum aktuellen Zeitpunkt hat der Käufer noch die Möglichkeit, beispielsweise die Badgestaltung durch Auswahl der Materialien aktiv mitzugestalten.*

*Die Fotos der Wohnung im aktuellen (unsanierten) Zustand stellen wir Ihnen auf Wunsch mit dem ausführlichen Exposé gerne zur Verfügung.*

**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**

- Holz-Doppelkastenfenster
- Fernwärme-Zentralheizung
- Innenliegendes Bad mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Holzdielen im Wohnzimmer
- Parket
- Deckenstuck
- Raumhöhe von 3,45m
- Balkon mit Südostausrichtung
- Kabelanschluss
- Keller
- CAT-Verkabelung

## **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, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung 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.**

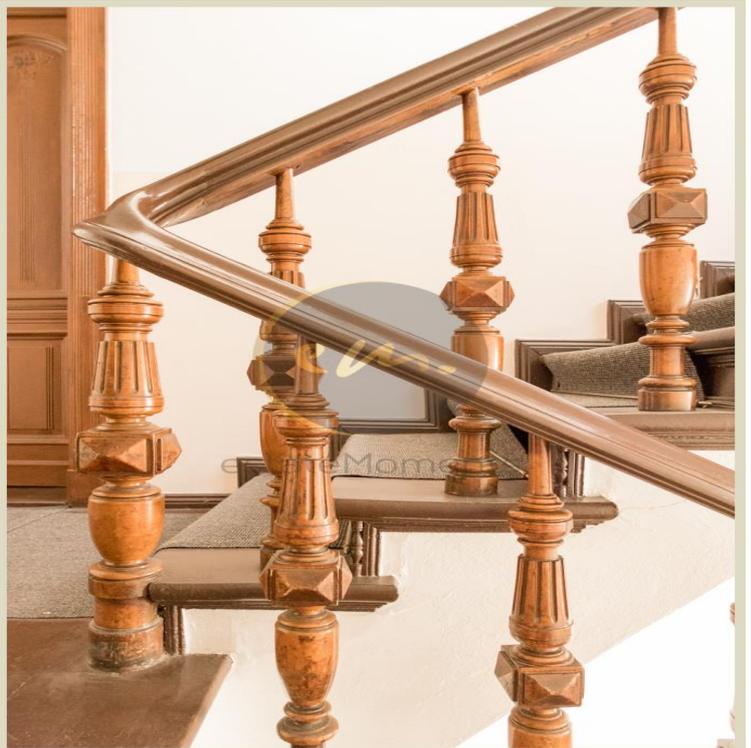
**Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

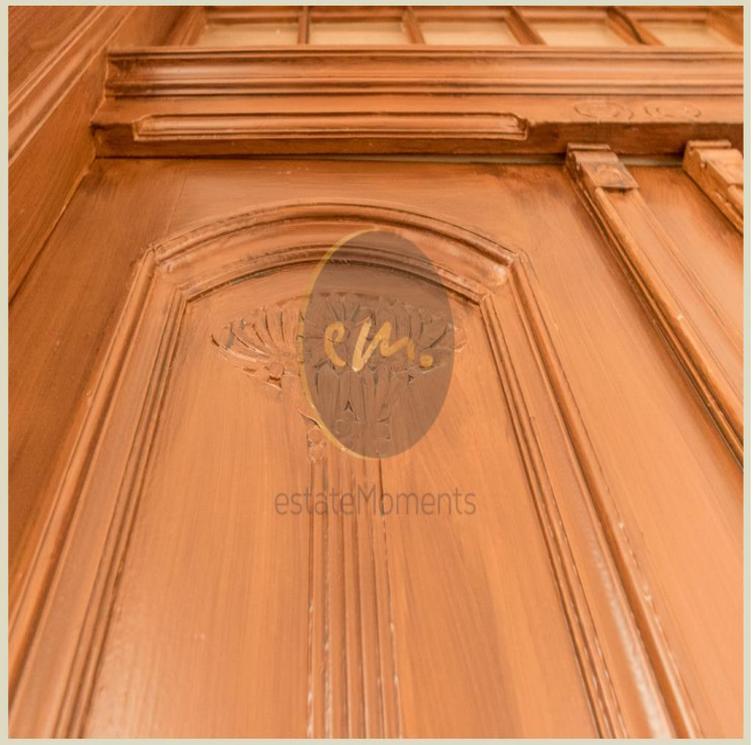


**estateMoments GmbH**

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](#)