



Objektnummer 941

**Berlin - Berlin-Tempelhof: Stilvolles Altbau-Mehrfamilienhaus in Toplage...  
(3,7 % Renditepotential)**

## **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>1.335,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>883,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.620,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>75,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>72,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>23,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>39,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>24,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>17,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>20,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>15,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>1.335,7</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1911</b>
<b>Zustand</b>	<b>MODERNISIERT</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2017</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>
<b>Dachboden</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>09.04.2018</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>148,90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas, Öl</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1911</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegenen Seitenstraße nahe des Tempelhofer Damms, in einem gepflegten Altbaukiez und bietet dennoch eine hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe sowie auch eine schnelle Anbindung in die Innenstadt. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bieten im nahen Umfeld das Tempelhofer Hafen-Center sowie eine Karstadt-Filiale, die jeweils in ca. 10 Min. fußläufig erreichbar sind. Entlang des nahegelegenen Tempelhofer Damms befinden weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Filialbanken. Zahlreiche Cafés sowie eine Strandbar am kleinen Tempelhofer Yachthafen mit dem liebevoll sanierten Außenbereich der historischen Hafenanlage laden zum Verweilen ein. Auch das vielfältige Programm der zu Fuß in ca. 10 Min. erreichbaren UFA-Fabrik bieten kulturelle Unterhaltungsmöglichkeiten. Erholung spenden drei ansprechende Parkanlagen, die ebenfalls in ca. 10 Min. fußläufig zu erreichen sind. Das weitläufige Tempelhofer Feld liegt nur ca. 1,5 Km entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radfahrten ein.*

**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 Immobilie glänzt nicht nur mit einer sehr attraktiven und beliebten Lage sowie einem sehr guten Erhaltungszustand, sondern auch mit ansprechendem Altbaucharme, der über die Jahre nahezu vollumfänglich erhalten geblieben ist (ansprechende Altbaufassade, repräsentativer Hauseingangsbereich, altbautypische Raumhöhen und viele weitere AltbauDetails z. B. überwiegend Holzdoppelkistenfenster, Dielenböden, Treppenhäuser mit Holztreppehandläufen und vieles mehr).*

*Die Immobilie befindet sich seit Jahrzehnten in Familienbesitz und wurde seit dem Jahr 1993 stetig altbaugerecht modernisiert (Erneuerung des kompletten Daches, der elektrischen Anlage, der Wasser- und Abwasserleitungen einschließlich der Bäder, der Öl-Zentralheizung (ausschließlich für Warmwasseraufbereitung) sowie der Gas-Etagenheizungen, der Fassade, Neuabdichtung der Balkone sowie der Kelleraußenwände im Innenhof). Auch die Wohnungen wurden ab dem Jahr 1994 jeweils bei Mieterwechseln komplett modernisiert.*

*Das Gesamtobjekt besteht derzeit aus 17 Einheiten (16 Wohneinheiten und eine gewerblich genutzte Einheit im Souterrain). Das komplette Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausbaubar. Es ist geplant, im Dachgeschoss drei neuen Wohnungen zu errichten. Eine Planungsvorschlag für den Dachgeschossausbau ist erstellt und die Vorprüfung für die Genehmigungsfähigkeit läuft bereits.*

*Der Verkäufer pflegt mit sämtlichen Mietern ein positives Verhältnis. Die Verwaltungsverhältnisse sind geordnet. Es bestehen keine Mietrückstände und es sind keine Heiz- und Betriebskostenabrechnungen rückständig.*

*Bei Neuvermietungen besteht noch deutliches Mietsteigerungspotential. Die Neuvermietung der Wohnungen erfolgte in der Vergangenheit stets zu moderaten Konditionen bzw. Mieterhöhungen der laufenden Mietverhältnisse erfolgten nicht im maximal möglichen Umfang.*

*Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass für das direkte Umfeld der Immobilie in den kommenden Jahre noch ein deutliches Wertsteigerungspotential besteht.*

*Die ausgewiesene Gesamtwohnfläche von ca. 1.620 m<sup>2</sup> beinhaltet auch die Erweiterungsflächen im Dachgeschoss (ca. 260 m<sup>2</sup>).*

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**

- Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen (ca. 50 m<sup>2</sup> bis max. 120 m<sup>2</sup>)
- Balkone für nahezu jede Wohnung
- Teilunterkellerung
- Dachgeschossrohling (ausbaubar)
- Holz-Doppelkastenfenster (überwiegend)
- Vereinzelt moderne Holzfenster mit Isolierverglasung
- Holz-Dielenboden
- Modernisierte Bäder
- Öl-Zentralheizung zur Warmwasseraufbereitung
- Gas-Etagenheizungen zur Beheizung
- Ansprechende Altbau-Fassade
- Repräsentativer Hauseingangsbereich
- Altbau-Treppenhäuser mit verzierten Holzhandläufen
- Fenster mit Bleiverglasung im Treppenhaus
- Kabelanschluss

## **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).*

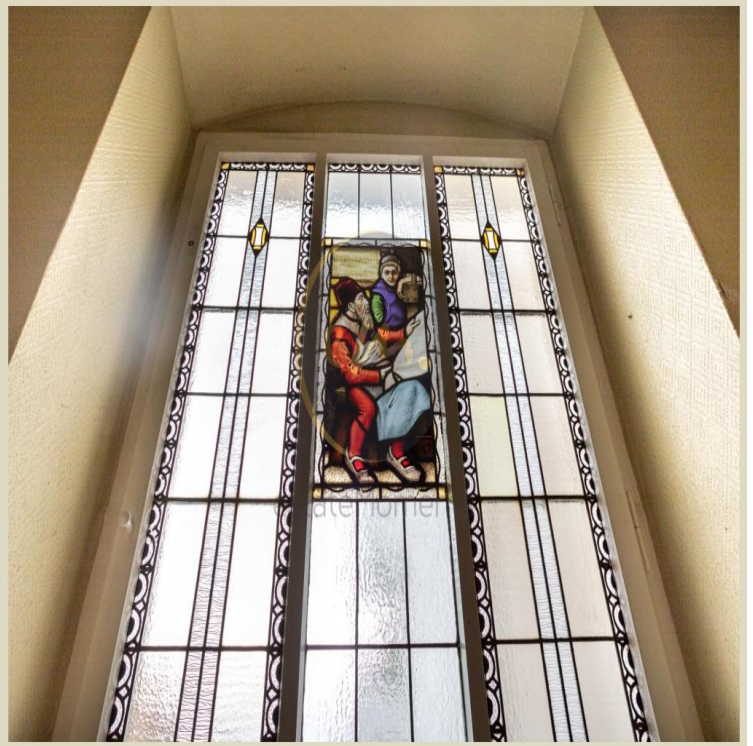
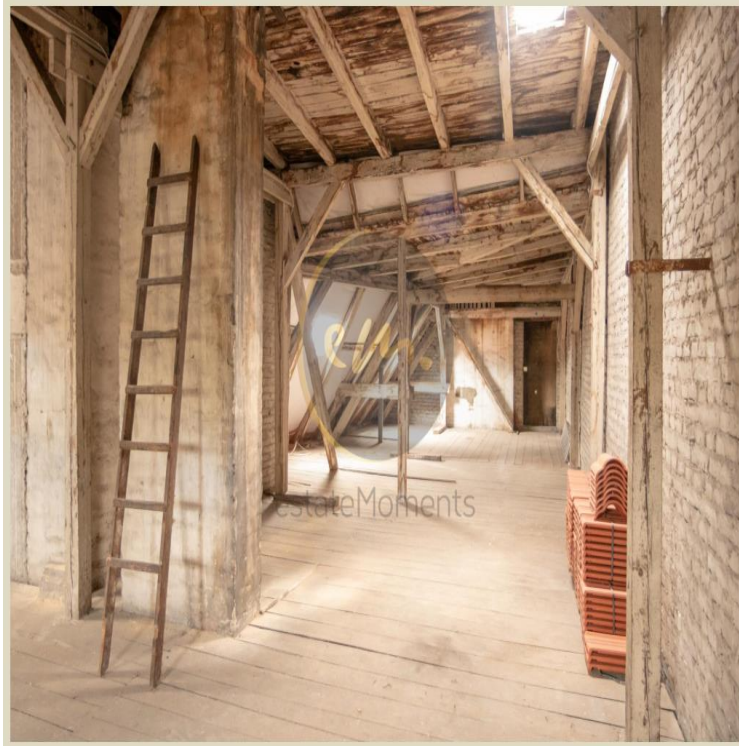
estateMoments GmbH

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](#)



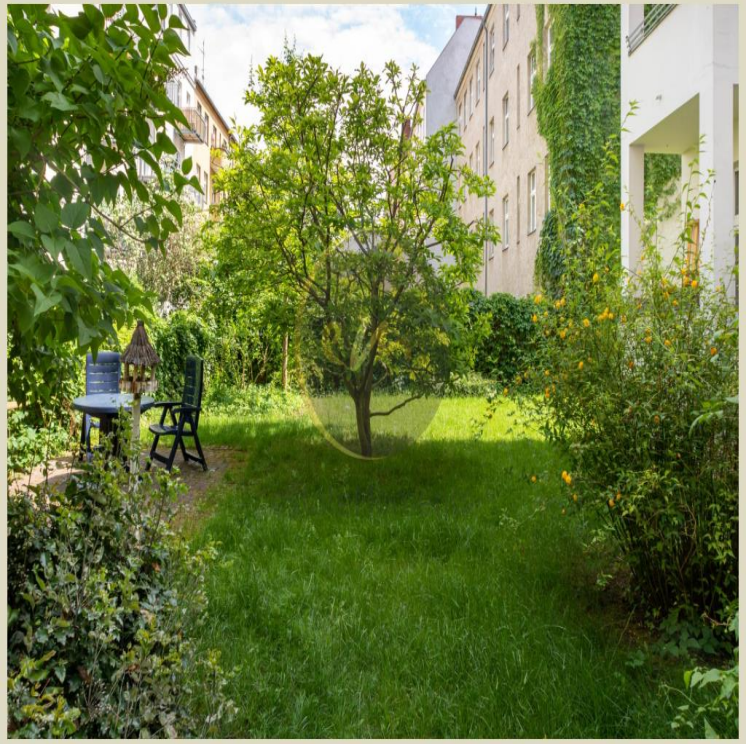
**estateMoments GmbH**

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](#)