



Objektnummer 946

***Berlin - Gewerbeeinheit mit aktueller Wohnnutzung im  
Berlin-Friedrichshain, Nähe Mediaspree...***

## **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>32,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>48,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>999,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>48,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>15,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>48,1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2016</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fertigparkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrrad</b>	<b>Personen</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolläden</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.11.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>108,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D (= 125)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910/2004</b>

## Objektbeschreibung

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

## Lage

*Die Teileigentumseinheit befindet sich in einer wenig befahrenen Anliegerstraße in Berlin-Friedrichshain, in unmittelbarer Nähe zur Mediaspree sowie zur O2-Arena. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Buslinien 104, 347, S-Bahn-Linien S8, S9, S41, S42, S85. Der S-Bahnhof Ostkreuz und der U-Bahnhof Warschauer Straße sind jeweils in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Berliner Hauptbahnhof ist in ca. 20 Autominuten und der Alexanderplatz in ca. 10 Autominuten gut erreichbar. Neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung der Wohnung zahlreiche Restaurants und Cafés. Die beliebten Kneipenviertel am Boxhagener Platz sowie in der Simon-Dach-Straße sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist in ca. 20 Autominuten gut erreichbar. Der Ausbau der A100, entlang der Kynaststraße, wird die Anbindung an den Flughafen sogar noch verbessern.*

## Objektbeschreibung

*Die attraktive Teileigentumseinheit (Gewerbeeinheit) befindet sich im Vorderhaus eines modernisierten Altbaugebäudes in ruhiger Wohnlage von Berlin-Friedrichshain (ruhige Seitenstraße Nähe Ostkreuz, Treptower Park und Media Spree).*

*Die Wohnanlage befindet sich in einem soliden Zustand. Das gesamte Gebäude, einschließlich aller Wohn- und Gewerbeeinheiten, wurde in den Jahren 2003/2004 komplett saniert. Unter anderem wurden die Leitungen (Elektrik, Wasser und Abwasser), die Fenster, die Dacheindeckung sowie die Heizungsanlage erneuert. Darüber hinaus wurden Balkone und Aufzüge neu errichtet, sowie im Jahr 2016 zahlreiche Balkone instandgesetzt. Der Eingangsbereich des Hauses ist ansprechend gestaltet.*

*Die Teileigentumseinheit ist aktuell als Wohnung vermietet und besteht aus einem straßenseitig gelegenen Raum, einer Wohnküche und einem Duschbad. Die Räume haben durch die altbautypische Deckenhöhe (ca. 3,45 m) eine angenehme Raumatmosphäre. Die Einheit ist vom Treppenhaus begehbar. Zu der Einheit gehört auch ein ca. 15,63 m<sup>2</sup> großer Abstellraum im Keller, welcher direkt unter der Einheit liegt.*

*Eine Besonderheit ist, dass innerhalb der Eigentümergemeinschaft keine Auflagen bestehen, welche die Nutzungsmöglichkeiten der Teileigentumseinheit einschränken. Insoweit ist jede Nutzungsart denkbar bzw. grundsätzlich möglich, sofern die gesetzlichen Auflagen in Bezug auf Zweckentfremdung und Milieuschutz eingehalten werden.*

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**

- **Altbau mit Stuckdecken**
- **Aufzug (keine Kostenbeteiligung)**
- **Zentralheizung (Fernwärme)**
- **Moderne Konvektorenheizkörper (weiß)**
- **Fertigparkett (Massivholz Eiche)**
- **Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung**
- **Rollläden als Einbruchschutz straßenseitig**
- **Großer Keller, direkt unter den Räumen (Sondereigentum)**
- **Fahrradabstellbereich im Innenhof**
- **Grüner, ruhiger Innenhof**

## **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](#)