



Objektnummer 951

## ***Berlin - Toplage in Berlin-Tempelhof - Helle und großzügige Erdgeschosswohnung zur Eigennutzung***

### ***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>109,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.546,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkaufsfläche</b>	<b>109,5 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>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>109,5</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1913</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2016</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Teeküche</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertig mit Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.10.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>128,40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1913</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 Immobilie befindet sich in Berlin-Tempelhof in einer kleinen Seitenstraße unweit der Stadtautobahn bzw. im Übergang zu Kreuzberg sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tempelhofer Feld und dem ehemaligen Flughafen Tempelhof. Die nähere Umgebung ist geprägt von Gründerzeit-Altbauten und zahlreichen Cafés und Geschäften. Fußläufig erreicht man den Viktoriapark, die Columbiahalle und den berühmten Bergmannkiez. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmittel sind ca. 200 m entfernt: U-Bahn-Haltestelle 'Platz der Luftbrücke' (U6), Bushaltestellen 'Kaiserkorso' und 'Columbiadamm/Platz der Luftbrücke' (Buslinien 104, 248, N6 und N42). Anschluss an den Berliner S-Bahn-Ring bieten die ca. 1,5 km entfernten S-Bahnhöfe Südkreuz und Tempelhof.**

## 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 Räume der hier angebotenen Wohnung sind überwiegend nach Südwesten ausgerichtet und sehr hell. Hinzu kommt die altbautypische Deckenhöhe (ca. 4,20 m), wodurch in den Räumen eine angenehme Raumatmosphäre herrscht. Der Hauseingangsbereich ist sehr repräsentativ.**

**Aktuell ist die Wohnung gewerblich vermietet, weshalb kein Badezimmer vorhanden ist bzw. derzeit lediglich Personal- bzw. Gäste-WC's vorhanden sind. Somit besteht bei Eigennutzung als Wohnung die Notwendigkeit, ein Badezimmer neu zu errichten. Die Anschlüsse dafür sind alle vorhanden. Eine derartige Modernisierung ist ein Vorteil Kundenseitig und als Wertsteigerung zu erachten. Die Aufwendungen die erbracht werden müssen wurden bereits in den Preis mit einbedacht.**

**Die Wohnanlage befindet sich augenscheinlich in einem guten baulichen bzw. in einem gepflegten und optisch ansprechenden Zustand.**

**Das Rücklagenkonto der Eigentümergemeinschaft ist gut gefüllt, weshalb davon auszugehen ist, dass zukünftig notwendige Investitionen nicht über eine Sonderumlage finanziert werden müssen.**

**Das befristete gewerbliche Mietverhältnis (Nutzung als Büro) wurde vor Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) geschlossen und genießt somit Bestandsschutz gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 ZwVbG. Neben einer Eigennutzung als Wohnung ist daher auch die Fortsetzung des bestehenden Mietverhältnisses denkbar.**

**Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag ist nicht nur die hier gegenständliche Wohneinheit, sondern noch zwei weitere, angrenzende Wohneinheiten, an den Mieter als zusammenhängende Mieteinheit vermietet. Das Mietverhältnis wird auf Wunsch verkäuferseitig vor dem Verkauf mit Wirkung zum 30.06.2021 gekündigt. Eine Eigennutzung ist somit ab dem 01.07.2021 möglich.**

**Auf Wunsch kann die angrenzende Wohneinheit ebenfalls erworben werden (Eingang Mussehlstr.22, 12101 Berlin).**

**Wir werden bei einem Erwerbswunsch mit Ihnen gemeinsam einen Architekten beauftragen, der in Ihrem Sinne die Fläche bemessen wird, so dass bei Abweichungen der Preis je Quadratmeter noch in Höhe des aktuellen Preises steigen oder sinken kann.**

**Die vorläufigen Messungen belaufen sich auf die im Exposé hinterlegten 109,49 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

- **Aufzug (keine Kostenbeteiligung)**
- **Kunden- bzw. Personal-WC (3 x)**
- **Zentralheizung (Erdgas)**
- **Radiatoren-Heizkörper (weiß)**
- **Parkett oder Dielenboden**
- **Holz-Doppelkastenfenster (weiß)**
- **Rollläden an allen Fenstern (elektrisch verstellbar)**
- **Raumhöhe 4,2 m**
- **Kabelanschluss**
- **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](mailto:berlin(at)estate-moments.de)

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

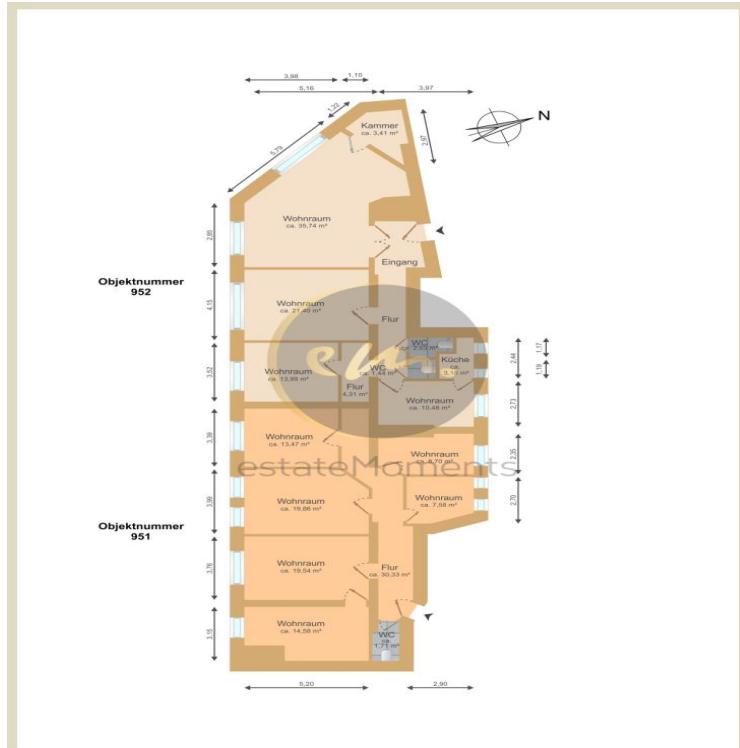


**estateMoments GmbH**

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](#)