

Objektnummer 982

***Berlin - Aufteilung möglich, kein Milieuschutzgebiet, attraktiver Stuckaltbau in Berlin-Schöneberg***

### **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>1.829,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.417,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.276,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>79,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>368,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>22,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>61,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>9,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>1.908,7</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>33,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1894</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2017</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett, Dielen, Estrich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Breitband Internet</b>	<b>Art, Speed</b>
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</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>27.09.2027</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>97,00 kWh/(m²*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C (= 100)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1891</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Das Grundstück liegt im Bereich zwischen Langenscheidstraße und Viktoriapark, in beliebter Schöneberger Kiezlage. Die nähere Umgebung bietet eine hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Bankfilialen und weiteren Dienstleistungen. Schöneberg ist vor allem für seine Gastronomische Vielfalt bekannt, insbesondere im Umfeld der beliebten Akazienstraße, die fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar ist.*

*Zu Fuß erreicht man auch in nur wenigen Gehminuten den U-Bahnhof Kleistpark (U7) sowie den S-Bahnhof Julius-Leber-Brücke (S1) und ist somit optimal an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die berliner Stadtautobahn erreicht man mit dem Auto in etwa 6 Minuten.*

**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

**Das angebotene Grundstück ist straßenseitig mit einem klassischen Berliner Altbau bebaut, an welchen sich im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Seitenflügel anschließt. Das Vorderhaus wurde ursprünglich in 5-geschossiger Bauweise errichtet (EG, 1.OG - 4.OG) und im Jahre 1985 durch einen Dachgeschossausbau erweitert (mit Baugenehmigung). Das Vorderhaus verfügt neben einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ausschließlich über Wohnungen, deren Altbaucharme trotz zwischenzeitlicher Modernisierung erhalten geblieben ist (insbesondere hohe Raumhöhen, Holzdielenböden und straßenseitige Holzdoppelkastenfenstern). Die ursprüngliche Stuckfassade ist erhalten. Gleichfalls sind die typischen, bauchigen Metallgitterbrüstungen an den straßenseitigen Balkonen vorhanden. Rückseitig sind Isolierglasfenster verbaut. Die Wohnungen des Vorderhauses werden über das repräsentativ Treppenhaus erschlossen, welches ebenfalls über den typischen Berliner Altbaucharme, mit einem aufwändig gestalteten Treppenhandlauf verfügt.**

**Das Vorderhaus verfügt über insgesamt 11 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit. Im Seitenflügel befinden sich 9 Wohneinheiten. Die Einheit im Vorderhaus Erdgeschoss rechts wurde ursprünglich als Gewerbeeinheit vermietet/genehmigt, jedoch mit der Einheit Seitenflügel Erdgeschoss rechts zusammengelegt. Die gesamte Fläche wird gegenwärtig als Wohnraum vermietet. Sollte der Durchbruch wieder geschlossen werden, ist davon auszugehen, dass die Fläche des Vorderhauses im Erdgeschoss rechts wieder als Gewerbefläche genutzt/vermietet werden kann, da bisher wissentlich kein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt wurde.**

**Der Seitenflügel wurde im Jahre 1985 modernisiert. Hierbei wurden die vorhandenen Wohnungen modernisiert und durch Anbringung von Balkonen mit westlicher Ausrichtung aufgewertet.**

**Das großzügige Grundstück ist im hinteren Bereich gut belichtet und zu zwei Seiten hin offen und unverbaut. Der Innenhofbereich wurde im Jahre 1986 durch ein Hofbegrünungsprogramm insgesamt neu gestaltet und begrünt. Neben neuen Vegetationsflächen wurden Sitz- und Spielmöglichkeiten auf einer Fläche von 950 m<sup>2</sup> neu geschaffen.**

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**

- Stuckfassade
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Dielenboden in den Wohnräumen sowie im Flur (Vorderhaus)
- Große Raumhöhe
- Moderne Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Balkone mit Süd- und West-Ausrichtung
- Gestalteter Innenhofbereich
- Kabelanschluss
- Abstellräume im Keller
- Fahrradabstellbereich im Innenhof
- Kfz Stellplätze im Innenhofbereich
- Gewerbeeinheit im Vorderhaus Erdgeschoss wird bezugsfrei
- Guter Gesamt- bzw. Erhaltungszustand der Gebäudeteile

## **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).*

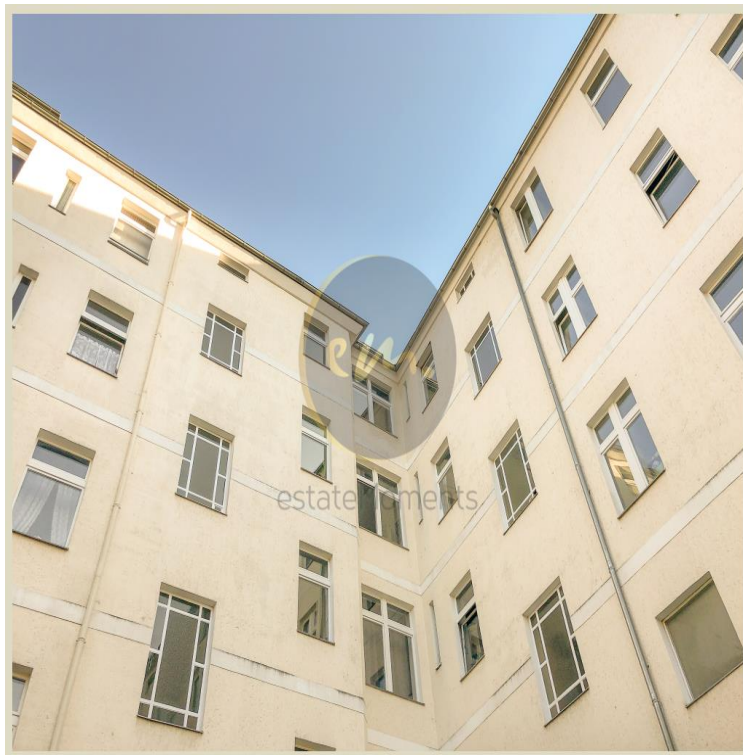
**estateMoments GmbH**

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](#)





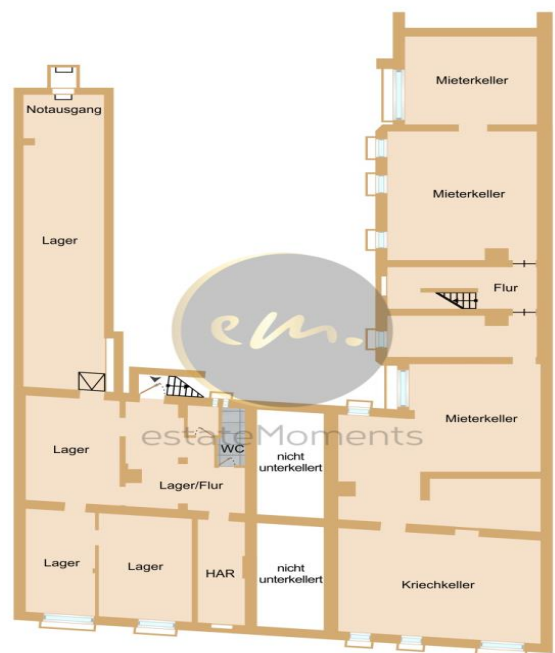
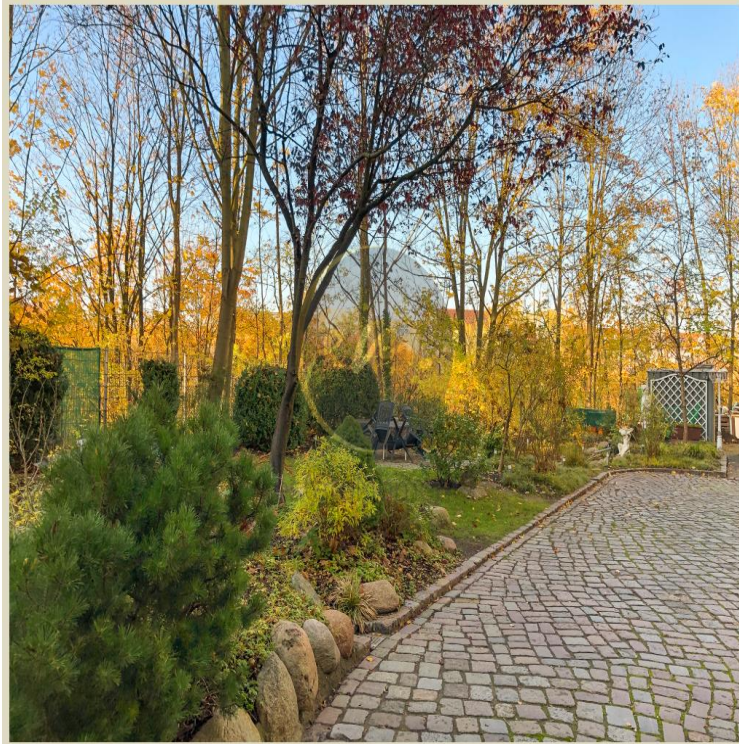
**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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





**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](#)