

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Provisionsfrei: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche & Terrasse in ruhiger Einbahnstraße



Objekt-Nr. **OM-408307**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Wojtek Trojnar

12103 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	190 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch ein angenehmes Wohnambiente und eine ruhige, dennoch gut angebundene Lage nahe des U-Bahnhofes Alt-Tempelhof. Sie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in einer wenig befahrenen Einbahnstraße, wodurch ein entspanntes und sicheres Wohngefühl entsteht.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit gut integrierter Küchenzeile, die Kochen, Essen und Wohnen harmonisch miteinander verbindet. Große Fenster lassen viel Tageslicht hinein und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse, die ideal für gemütliche Abende, entspannte Frühstücke oder als kleine grüne Oase mitten in der Stadt genutzt werden kann.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Singles und Paare als auch hervorragend als Kapitalanlage.

## Ausstattung

- Badezimmer mit Dusche
- Wohnküche
- Neu errichtete Terrasse
- Außenrollos an allen Fenstern und der Terrassentür

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Alle Angaben stammen von der Verkäuferseite und sind daher ohne Gewähr.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im südlichen Berliner Stadtteil Tempelhof, einer beliebten Wohngegend, die für ihre angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Wohnstraßen bekannt ist. Die Straße selbst ist eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße, was den Alltag besonders angenehm und familienfreundlich macht.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Dienstleistungen sind bequem fußläufig erreichbar. Mehrere Bus- und Bahnverbindungen in der Nähe sorgen für eine sehr gute Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie an angrenzende Bezirke.

Erholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls im Umfeld – unter anderem Grünanlagen und kleinere Parks, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Zudem ist das Tempelhofer Feld mit dem Fahrrad schnell erreichbar und bietet ein großes Freizeitangebot.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung zählt dieser Teil Tempelhofs zu den gefragten Wohnadressen im Berliner Süden.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten mit Begrünung



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Innenhof

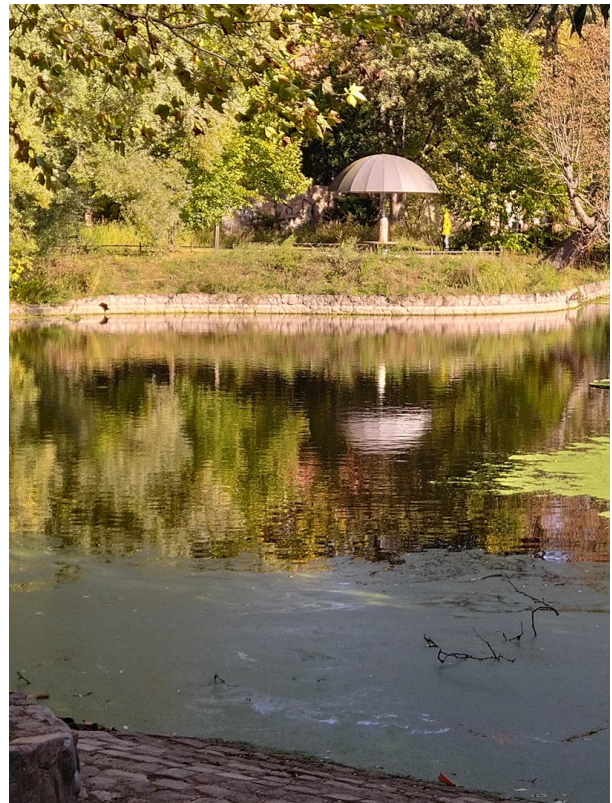
# Exposé - Galerie



Einbahnstraße



Park in unmittelbarer Umgebung



Teich im Park

# Exposé - Grundrisse

