

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Mit privatem Garten im Akazienkiez! 2-Zimmer-Altbau



Objekt-Nr. OM-423796

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
L. Hennig

Eisenacherstraße 57  
10823 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	46,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	370 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BITTE KEINE MAKLER-ANFRAGEN!

Verkauft wird provisionsfrei und direkt vom Eigentümer.

-----  
Perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in Berliner Altbau (Gartenhaus, Hochparterre) - mitten im Akazienkiez!

Die 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ideale Aufteilung und ihre exklusive Lage im Akazienkiez mit unzähligen Restaurants, Cafes, Bars und anderen Geschäften in unmittelbarer Umgebung.

Die Besonderheit bei dieser Wohnung ist, dass sie über einen kleinen privaten Gartenbereich verfügt, der direkt vor der Wohnung im Innenhof liegt. Der Garten ist aktuell nicht angelegt. Da es sich um Sondereigentum handelt, könnte die Fläche jederzeit abgezaunt und als privater Garten genutzt werden.

Key-Facts:

- Hochparterre im ruhigen Gartenhaus.
- Berliner Altbau mit Stuck in Wohn- und Schlafzimmer
- ca. 46qm Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Dielenfußboden in allen Räumen (außer Badezimmer)
- Mit Einbauküche
- Modernes Badezimmer
- Privater Gartenbereich direkt vor der Wohnung (durch die Ecklage der Wohnung schauen alle Fenster in den privaten Garten)
- Kellerraum

Hervorzuheben ist, dass in der jüngeren Vergangenheit bereits umfassende grundlegende Sanierungen am Gebäude vorgenommen wurden, die bei vielen anderen Gebäuden aktuell noch anstehen oder in naher Zukunft erforderlich sein werden:

- Die Zentralheizung wurde in 2021 von Grund auf erneuert und von Gas auf Fernwärme umgestellt.
- Im Januar 2026 wurde eine vollumfassende Strangsanierung im gesamten Gebäude abgeschlossen
- Die Fassade wurde in den letzten Jahren saniert.

Die hierfür angefallenen Kosten sind bereits vollständig beglichen!

Mit dieser Wohnung erwerben Sie ein attraktives Zuhause in zentralster City-Lage oder eine sichere Kapitalanlage mit hervorragender Vermietbarkeit.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Objekt finden Sie im lebendigen Akazienkiez. In Laufnähe gibt es unzählige Restaurants, Cafés, Ärzte, Bäckereien, Einkaufszentren, Bars, Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Buchhandlungen usw.

Die Wohnung ist nur ca. 100m Fußweg vom beliebten Heinrich-Lassen-Park sowie dem Stadtbad-Schöneberg entfernt. Der Wartburgpark und der berühmte Berliner Volkspark sind nur ca. 500m entfernt.

Mehrere Bus-, S-Bahn und U-Bahnlinien sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hausansicht



# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



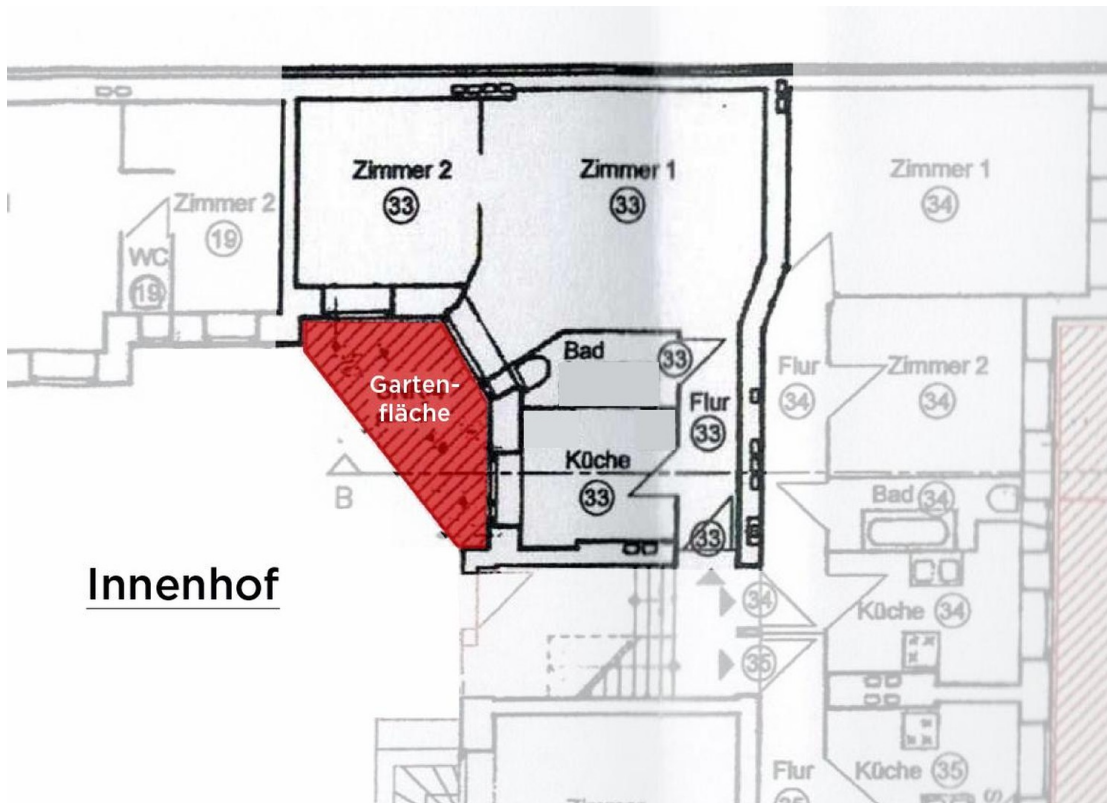
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Innenhof

Grundriss

# Exposé - Galerie



Hof / Gartenfläche