

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Charmante 2,5 Zi Altbauwohnung Erdgeschoss Hinterhaus nahe Tempelhofer Feld



Objekt-Nr. OM-430724

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Voss

12099 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung mit starker Substanz und engagierter Eigentümergemeinschaft

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem klassischen Berliner Altbau in der Eschersheimer Straße in Berlin-Tempelhof. Das Haus wird überwiegend von privaten Eigentümern gehalten und nicht von anonymen Fonds oder Investoren. Die Eigentümergemeinschaft ist engagiert, arbeitet vertrauensvoll zusammen und verfolgt gemeinsam das Ziel des nachhaltigen Werterhalts und der Weiterentwicklung der Immobilie.

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 durch den jetzigen Eigentümer umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem Elektrik, Sanitär, Böden, Wände, Bad sowie die Küche erneuert. Sämtliche Arbeiten wurden durch Fachfirmen ausgeführt; die entsprechenden Nachweise und Rechnungen liegen vollständig vor und können eingesehen werden.

Der Eigentümer besitzt im selben Haus eine weitere, größere Wohnung, die er auch künftig behalten wird. Zudem war er mehrere Jahre Mitglied des Verwaltungsbeirats und ist mit dem Gebäude, der Eigentümerstruktur sowie dem technischen Zustand des Hauses sehr vertraut.

Auch am Gemeinschaftseigentum wurden in den vergangenen Jahren relevante Maßnahmen umgesetzt: 2020 erfolgte eine umfangreiche Sanierung der Decke im 1. Obergeschoss rechts inklusive neuer Kellerdecke sowie die Erneuerung des Daches am rechten Seitenflügel. Im Jahr 2022 wurden zwei von vier Steigsträngen (rechts und links im Treppenhaus) bis unter das Dach saniert.

Das Haus befindet sich insgesamt in einer soliden, aber entwicklungsfähigen Ausgangslage. Mit der neuen Hausverwaltung ist geplant, einen strukturierten Sanierungs- und Instandhaltungsfahrplan zu erarbeiten.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand mit klassischem Altbaucharakter.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Wand- und Deckenflächen gespachtelt, glatt ausgeführt und neu gestrichen. Die originalen Holzdielenböden wurden fachgerecht geschliffen und mehrfach versiegelt, wodurch der typische Altbaucharme erhalten blieb. Passend dazu wurden Altberliner Sockelleisten montiert sowie Zimmertüren und Rahmen überarbeitet und neu lackiert.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert. Installiert wurden ein modernes Wand-WC, Waschtisch mit Unterschrank sowie neue Armaturen. Die Sanitärleitungen wurden im Zuge der Grundsanierung erneuert. Zusätzlich wurde ein Badheizkörper installiert.

Die komplette Elektroinstallation wurde modernisiert. Hierzu zählen eine neue Unterverteilung, zahlreiche neu gesetzte Steckdosen, Lichtschalter, sowie vorbereitete Anschlüsse für Beleuchtung und Haushaltsgeräte. Auch Küche und Bad wurden elektrisch neu angebunden.

Die Einbauküche (Modell Burger, weiß) wurde 2016 neu geliefert und montiert. Sie verfügt über Ober- und Unterschränke mit Dämpfungssystemen sowie großzügige Arbeitsflächen. Die Küche ist funktional und zeitlos gestaltet.

Sämtliche Arbeiten erfolgten durch Fachfirmen und sind durch Rechnungen dokumentiert.

Insgesamt bietet die Wohnung eine solide technische Basis kombiniert mit klassischer Altbauoptik und zeitgemäßer Ausstattung.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte nehmen Sie nur Kontakt auf, wenn ein konkretes Kaufinteresse besteht und die Finanzierung grundsätzlich gesichert ist. Dies ermöglicht einen transparenten und zügigen Ablauf für alle Beteiligten. Reine Informations- oder „Vorsondierungs“-Anfragen ohne ernsthafte Erwerbsabsicht bitte ich zu vermeiden.

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie basieren auf den dem Eigentümer vorliegenden Informationen und Unterlagen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Lage

Attraktive Lage in Berlin-Tempelhof/Neukölln mit optimaler Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der Eschersheimer Straße im Berliner Stadtteil Tempelhof/Neukölln, in einem gewachsenen Wohnquartier mit klassischer Altbaustruktur. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Der U- und S-Bahnhof Hermannstraße ist in ca. 900 Metern fußläufig erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an das Berliner Nahverkehrsnetz (U8, Ringbahn). Von hier aus sind sowohl die Innenstadt als auch andere Stadtteile schnell und bequem zu erreichen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Tempelhofer Feld: Der Eingang Oderstraße liegt nur etwa 500 Meter entfernt. Das ehemalige Flughafengelände zählt zu den größten innerstädtischen Freiflächen Europas und bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung – ein erheblicher Mehrwert für die Wohnqualität.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein ALDI-Markt befindet sich direkt gegenüber des Hauses. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Apotheken und Dienstleister sind fußläufig erreichbar und prägen den lebendigen, urbanen Kiez.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, hervorragender Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert – ein gefragter Wohnstandort für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	194,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie

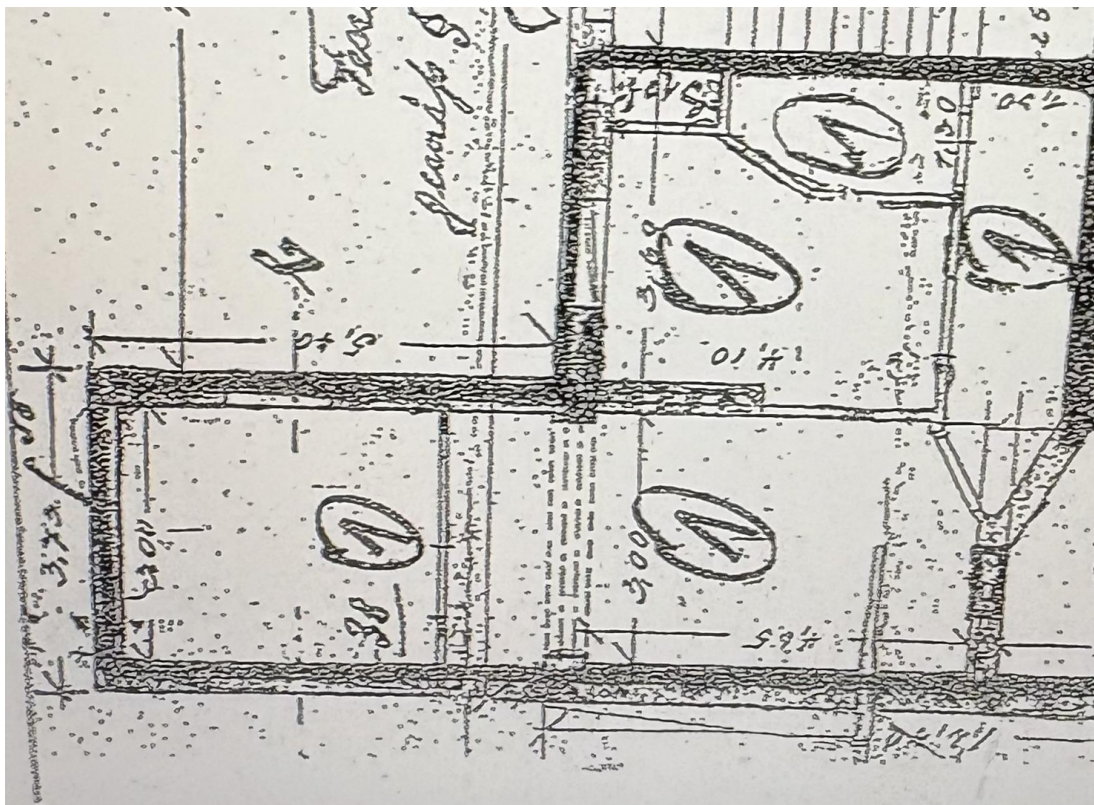


Wohn/Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Grundrisse



Ein besserer Grundriss folgt