

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei: Ihr neues Zuhause am Zionskirchplatz –  
stilvoll saniert und sofort bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-454676

### Wohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:  
Tolga Lars Frhr. von Erffa

Fehrbelliner Straße 36  
10119 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1890	Hausgeld mtl.	204 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines klassischen Berliner Altbaus aus dem Jahr 1890 vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Die im Jahr 2025 umfassend kernsanierte Einheit präsentiert sich im Erstbezug und überzeugt durch eine hochwertige, zeitlose Ausstattung sowie eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche elektrischen Leitungen erneuert, ein modernes Bad sowie eine neue Küche eingebaut und ein stilvoller Parkettboden verlegt. Neu verputzte und frisch gestrichene Wände und Decken unterstreichen den hellen, gepflegten Eindruck der Wohnung, während neue Heizkörper für zeitgemäße Effizienz sorgen. Die aufgearbeiteten Doppelkassenfenster bewahren den typischen Altbaucharme und verbinden klassische Ästhetik mit verbessertem Wohnkomfort.

Der Grundriss eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine durchdachte Raumaufteilung schätzen. Besonders hervorzuheben ist der ruhige Blick in den Innenhof, der trotz zentraler Lage eine entspannte Rückzugsmöglichkeit bietet. Die begehrte Mikrolage rund um den Zionskirchplatz zählt zu den attraktivsten Wohngebieten im Herzen Berlins und verbindet lebendiges Kiezleben mit gewachsener Nachbarschaft und hervorragender Infrastruktur.

Eine stilvolle Altbauwohnung für alle, die urbanes Wohnen, Ruhe und hochwertigen Erstbezugsstandard miteinander verbinden möchten.

## Ausstattung

Im Jahr 2025 kernsaniert und im Erstbezug:

- neue Elektrik
- neues Bad / neue Küche
- neuer Parkettboden
- Wände und Decken neu verputzt und gestrichen
- neue Heizkörper
- Doppelkassenfenster aufgearbeitet

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Provisionsfrei

von Erffa und Hörz eGbR

GsR 2271 B

c/o Tolga Lars Frhr. von Erffa

Kurfürstendamm 193b

10707 Berlin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins – rund um den charmanten Zionskirchplatz im Herzen von Berlin-Mitte. Der Kiez ist geprägt von historischen Altbauten, kleinen Cafés, individuellen Boutiquen und einer lebendigen, zugleich entspannten

Nachbarschaftsatmosphäre. Die Umgebung vereint urbanes Leben mit ruhigen Rückzugsorten und zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohngegenden der Hauptstadt.

Zahlreiche Restaurants, Bäckereien sowie Wochenmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür. Grünflächen und kleine Plätze laden zum Verweilen ein, während kulturelle Einrichtungen, Galerien und kreative Hotspots das Umfeld prägen. Trotz der zentralen Lage wirkt der Zionskirchplatz angenehm ruhig und authentisch.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Tramlinien sowie nahegelegene U- und S-Bahn-Stationen ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Berliner Bezirke. Auch die Berliner Innenstadt, der Rosenthaler Platz sowie der Hackesche Markt sind bequem erreichbar – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	131,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Umgebung

# Exposé - Galerie



Foyer



Küche

# Exposé - Galerie



Arbeitsecke



Ausblick Innenhof

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

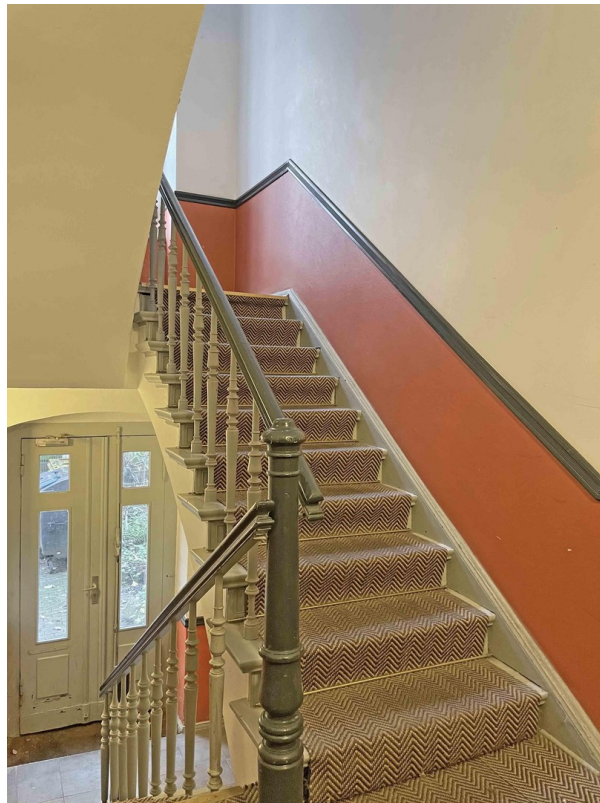


Badezimmer

# Exposé - Galerie

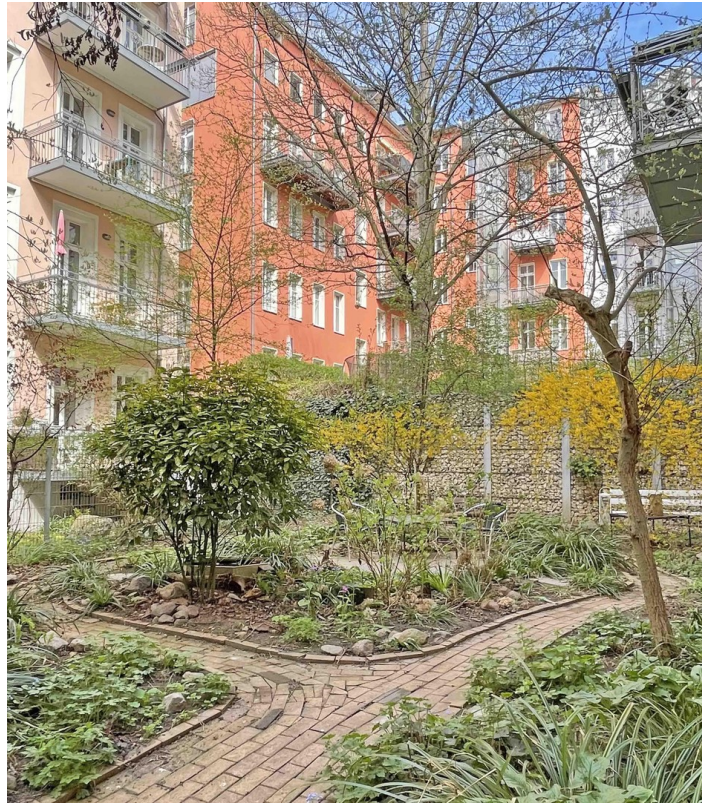


Neue Elektrik

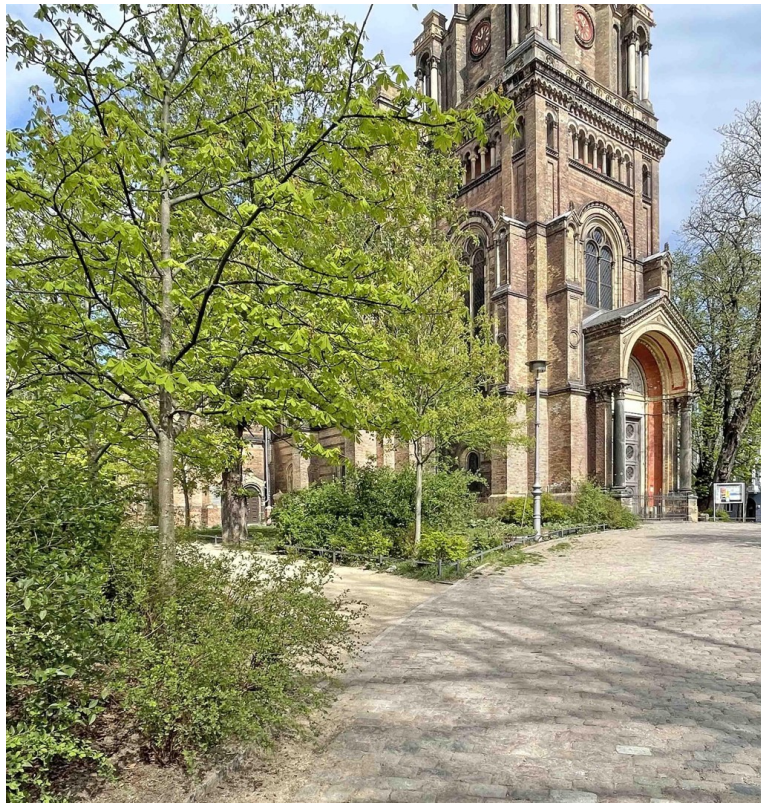


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Innenhof



Umgebung