

Exposé

Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei & kernsaniert am Zionskirchplatz –
angenehmes Wohnklima, ruhige Innenhoflage**



Objekt-Nr. OM-463261

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 ²	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. Dank der ruhigen Innenhofausrichtung profitieren Sie zudem von einem angenehmen Wohnklima, das auch an warmen Sommertagen für hohen Wohnkomfort sorgt.

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 Doppelkistenfenster 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
- angenehmes Wohnklima und ruhige Lage im Innenhof
- Wände und Decken neu verputzt und gestrichen
- neue Heizkörper
- Doppelkistenfenster aufgearbeitet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Provisionsfrei

von Erffa und Hörz eG&R

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 ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Umgebung

Exposé - Galerie



Foyer



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitsecke



Ausblick Innenhof

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



praktischer Stauraum

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

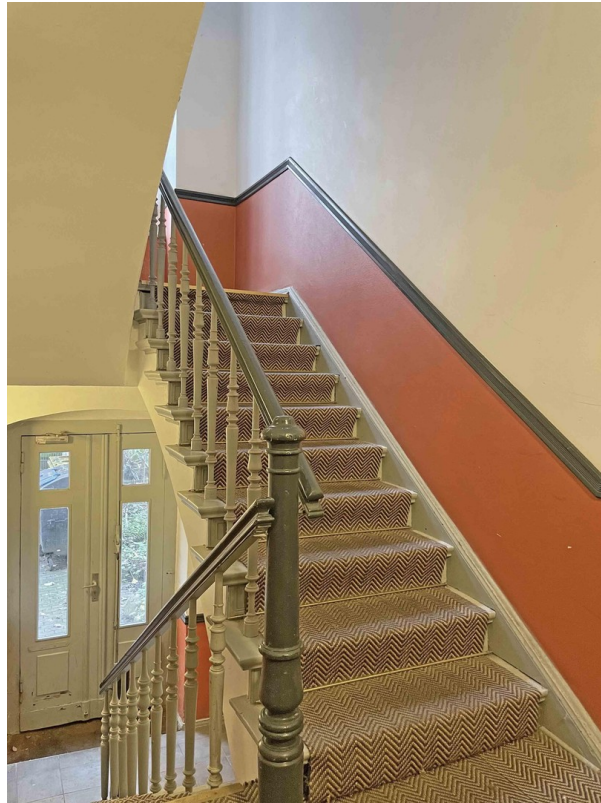


Badezimmer

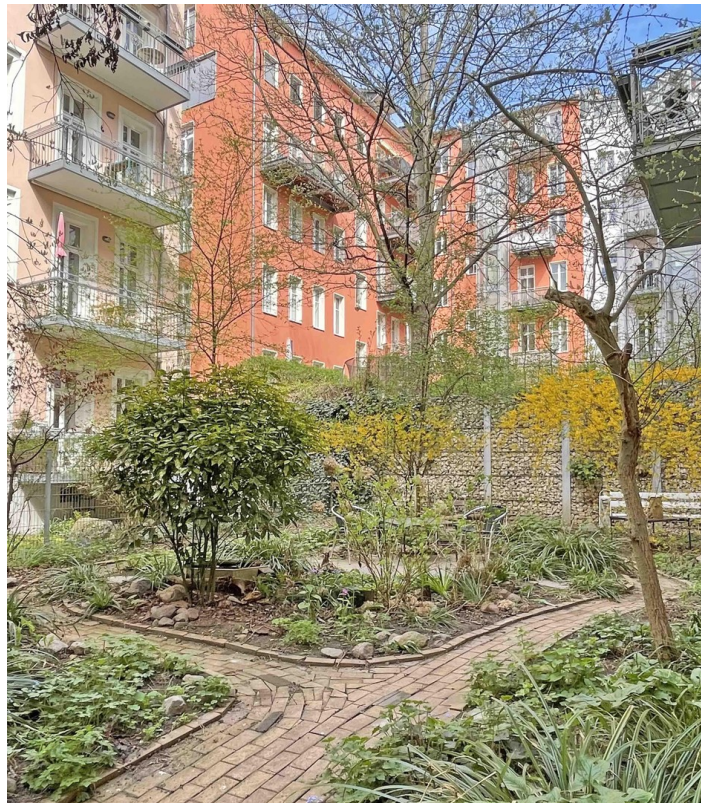


Neue Elektrik

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Innenhof

Exposé - Galerie



Umgebung