

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 4-Zimmer Traumwohnung im Akazienkiez



Objekt-Nr. **OM-317021**

#### Wohnung

Verkauf: **1.040.000 €**

Ansprechpartner:  
Christine Brockhaus

10823 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die aussergewöhnliche und individuell geschnittene 130 m<sup>2</sup> grosse Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines stattlichen denkmalgeschützten Jugendstilhauses aus dem Jahre 1904 in einer ruhigen Einbahnstrasse.

Im Vorderhaus nach Süden ausgerichtet, bieten alle zentralen Räume viel Licht und Sonne. Aber auch die zum Hinterhof liegende Küche und die beiden schönen Bäder, sowie das Gästezimmer sind hell. Die Wohnung besteht aus ursprünglich 2 getrennten Wohnungen, die auch so im Grundbuch eingetragen sind. Sie können also die Wohnung als 4-Zimmer Wohnung bewohnen oder jeweils im kleinen oder grösseren Teil der Wohnung einziehen und vermieten. Für diesen Fall besässe jede Wohnung ein Bad und Küchenanschlüsse und separate Eingänge, vom Treppenhaus im Vorderhaus und im Hinterhaus.

Zwei der grossen Räume verfügen über Kachelöfen, die beide beheizt werden können. Das hintere grosse Zimmer verfügt eine Kammer, die als Abstellraum oder begehbarer Schrank genutzt werden kann.

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 und 2022 von einem Berliner Unternehmen kernsaniert und komplett renoviert. Die gesamte Elektrik, die Wasserleitungen, eine Trennwand, die Wände und alle Heizkörper wurden erneuert. In den Bädern und in der Küche sind neue Durchlauferhitzer installiert, die schnell heisses Wasser bereitstellen. Zum Hinterhof hin wurden neue Kunststoffenster eingebaut.

Die Wohnung verfügt durch die ursprüngliche Trennung über zwei trockene und geräumige Kellerabteile.

Die im Preis inbegriffene Nolte Einbauküche wurde 2020 neu eingebaut und verfügt über eine neuwertige AEG Waschmaschine. Sie können bei Bedarf die Küche um eine weitere Zeile erweitern.

Der grosse überdachte Balkon wurde im Zuge einer Balkonsanierung im 4.Stock neu gestrichen und bietet viel Platz. Im Haus besteht eine sympathische und ruhige Nachbarschaft mit Eigentümer:innen, die dort teilweise schon lange leben und die Geschichte des Hauses gut kennen. Im Haus selbst wurde der Keller, der Hinterhof, Balkone und das Dach saniert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Verkauf von privat und provisionsfrei. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen persönlichen Angaben (Name, komplette Anschrift und E-mail, ggf. Rückrufnummer) beantworten werden! Makleranfragen nicht erwünscht.

Wir bieten Ihnen eine Einzelbesichtigung mit genügend Zeit an.

Wichtig: Bitte stellen Sie sich in der Anfrage kurz vor, damit wir ein etwas persönlicheres Bild bekommen.

Wir melden uns dann schnellstmöglich bei Ihnen.

## Lage

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich unzählige Restaurants und Geschäfte. Nicht umsonst gilt der Akazienkiez als eine der schönsten Gegenden in Berlin. Durch die direkte Verkehrsanbindung mit der U 7 Eisenacherstrasse und die Busverbindungen ab Kleistpark und Richard - von - Weizsäcker Platz sind Sie sofort an den öffentlichen Verkehr angebunden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Durchgang

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Kachelofen Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Eingang

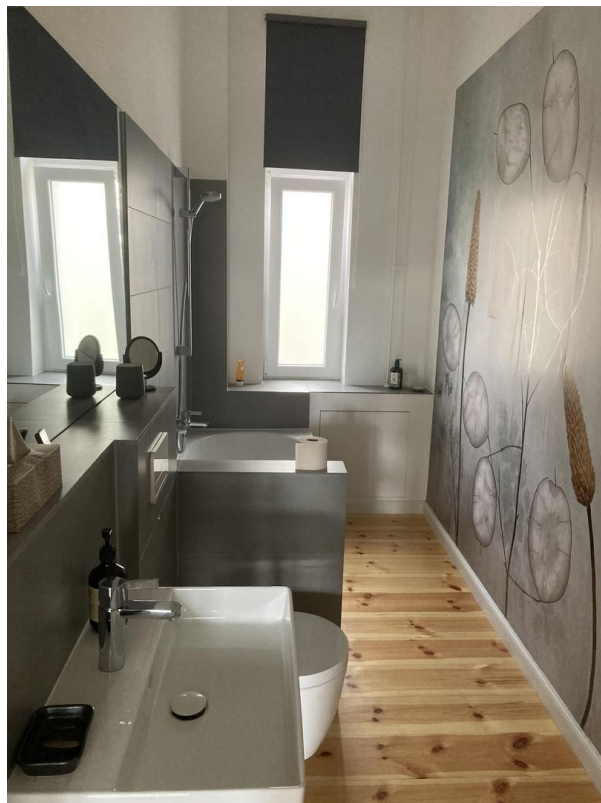


Flur

# Exposé - Galerie



Duschbad



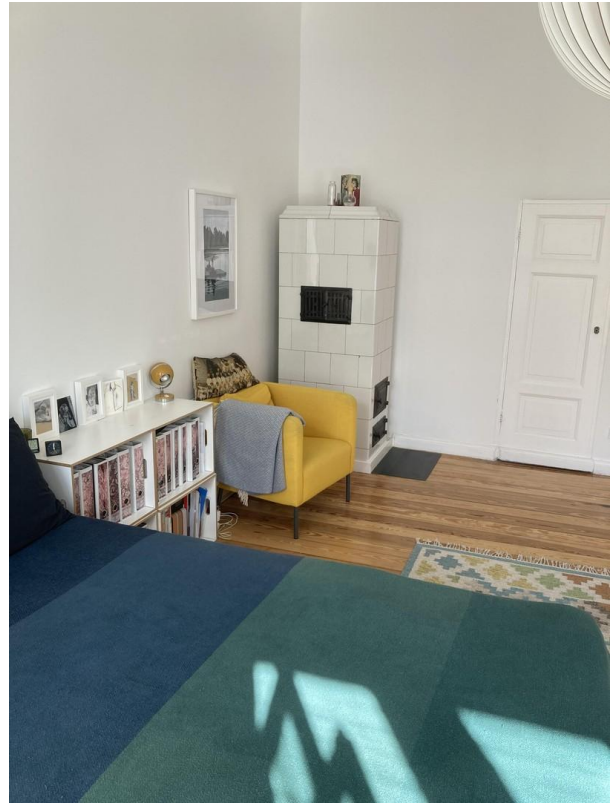
Vollbad



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Küche

# Exposé - Grundrisse

