

### Top-Lage im Akazien-Viertel: Saniertes Altbau-Refugium im ruhigen Seitenflügel - Bezugsfrei!



Objekt-Nr. Eisenacher 63 WE 01

Verkauf: **357.000 €**

Telefon: 030 233203980

Eisenacher Straße 63  
10823 Berlin  
Berlin

Baujahr	1909	Hausgeld mtl.	196 €
Zimmer	2,00	Übernahme	nach Absprache
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In beliebter Wohnlage des Akazien-Kiezes befindet sich dieser Altbau aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Das Gebäude besteht aus einem Vorderhaus und zwei Seitenflügeln, die sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. Die Liegenschaft wird zentral beheizt und ist voll unterkellert. Eine Sanierung der Frisch- und Abwasserleitungen erfolgte in 2014 / 2015. Das Dachgeschoss ist zu Wohnungen ausgebaut. Im Zuge des Ausbaus wurde eine komplette Neueindeckung des Daches inklusive eines Neubaus des Dachstuhls in den Jahren 2016 bis 2018 vorgenommen. Das Vorderhaus verfügt über einen Aufzug. Die Treppenhäuser sind ansprechend renoviert und der Hauseingang begrüßt mit Holzvertäfelung und schönen Altbauetails. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die 2017 eingebaut worden ist.

Die Teilungserklärung sieht die Möglichkeit des Anbaus von Balkonen und Terrassen für die Wohnungen im Seitenflügel vor. Dies ist bisher von der Eigentümergemeinschaft nicht umgesetzt worden.

## Ausstattung

Die im Seitenflügel gelegene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 53 m<sup>2</sup>, die sich in ein Wohnzimmer mit Küchenzugang, ein Duschbad, einen Flur und ein geräumiges Schlafzimmer, das Platz für einen weiteren Wohn- oder Arbeitsbereich bietet, unterteilen. Die Wohnung wurde in 2015 komplett saniert: Hierzu gehörte die Erneuerung der Elektrik, der Einbau eines neuen Bades, Verputzen der Wände und die Verlegung eines neuen Parkettbodens. Große Fenster und hohe Räume unterstreichen den klassischen Altbau-Charme und bieten gute Lichtverhältnisse. Der begrünte Innenhof sorgt für privates Wohn-Feeling inmitten eines belebten und beliebten Kiezes. Eine Einbauküche ist vorhanden und ist - ebenso wie die Möblierung der Wohnung - im Kaufpreis inbegriffen. Die Wohnung ist ab Dezember bezugsfrei und kann sofort vom neuen Eigentümer genutzt werden.

Die Teilungserklärung sieht die Möglichkeit für die Eigentümer der Wohneinheiten im Seitenflügel vor, Balkone zu errichten. Eine Baugenehmigung oder planerische Vorarbeit liegt hierzu aber noch nicht vor.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Eisenacher Straße verläuft durch das Herz von Berlin - Schöneberg und verbindet als beliebte und belebte Nord-Süd-Achse den Nollendorf-Kiez mit dem Barbarossa-Viertel und dem Akazien-Kiez. Eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen und Geschäften zeichnet diese schöne Berliner Innenstadtlage aus. Die begrünten Straßenzüge haben schönen Altbaubestand. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend mit Zugang zu S-Bahn, U-Bahn und Bussen.

## Courtage

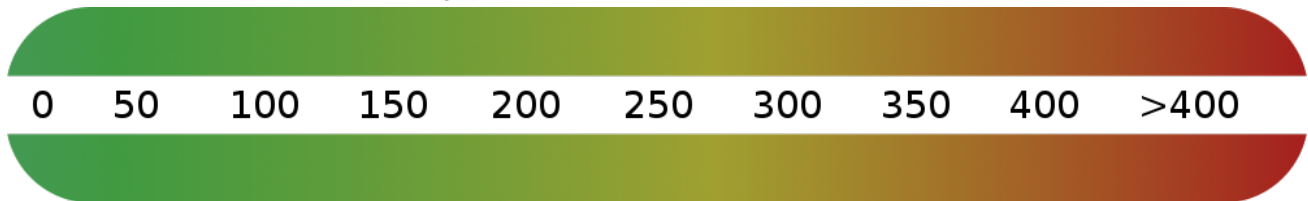
3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Hinweis: Die Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig & vom Käufer an Vandenberg Immoconsult GmbH zu

zahlen. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.vandenberg-berlin.com/de/agb>.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	172,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie

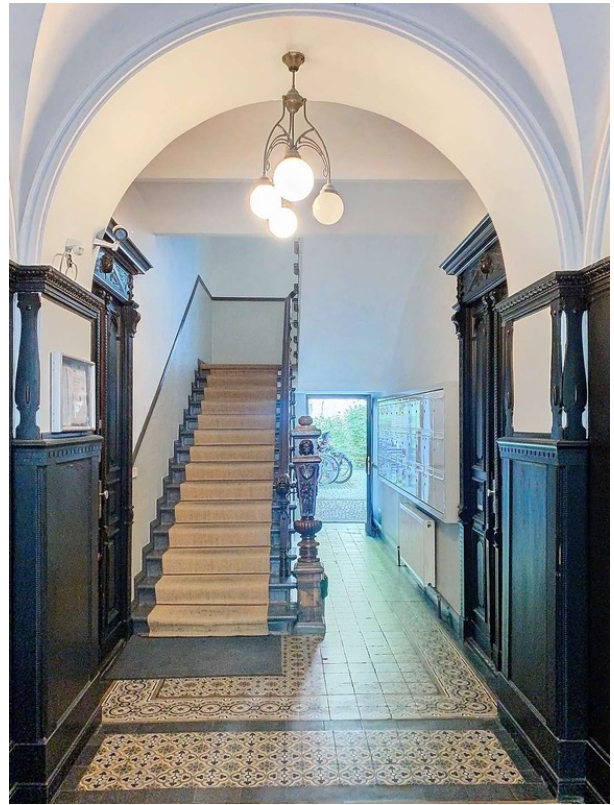


Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Duschbad



Hauseingang

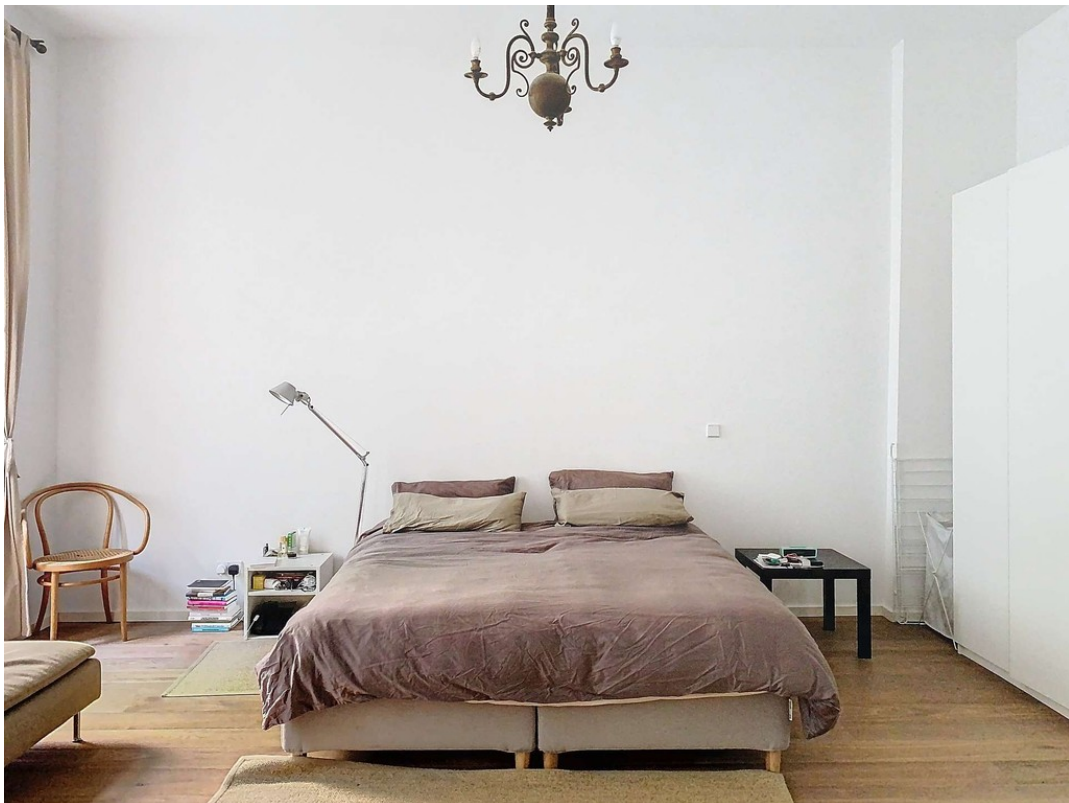


Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Blick in den Wohnbereich mit K

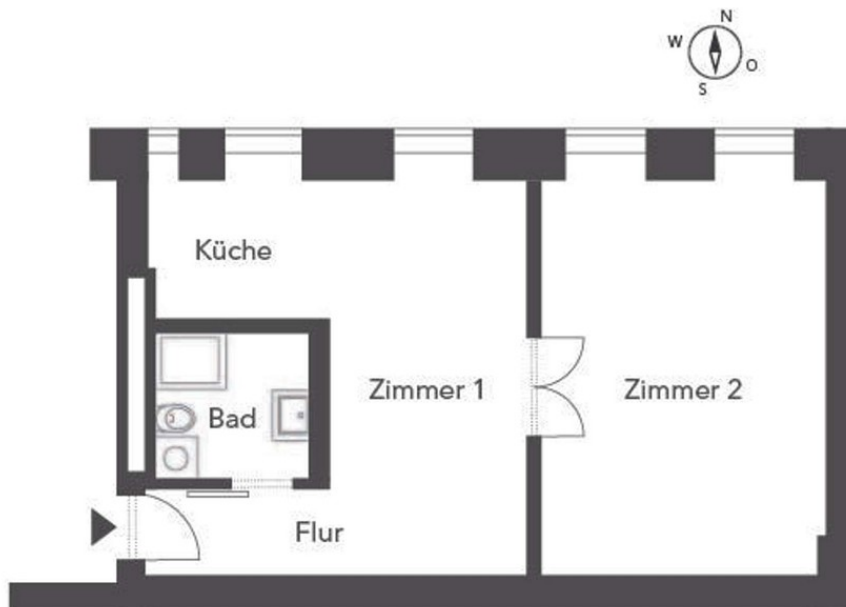


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Eisenacher Straße 63

# Exposé - Galerie



Ansicht Fassade



Innenhof



# Exposé - Galerie



Innenhof mit Blick auf Seitenf



Ansicht Seitenflügel

# Exposé - Galerie



Innenhof



Eisenacher Straße

# Exposé - Galerie



Treppenhaus