EXPOSÉ · B-ES30-WE01-25

Altbauklassiker mit Erker

Schöneberger 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre

HOCHPARTERRE-WOHNUNG IN BERLIN - MITTE
EISENACHER STRASSE 30 · 10781 BERLIN

EINBAU-KÜCHE

HOHE DECKE

Ansprechpartner
Berlin Projekt Borchert
Friedrichstraße 171
10117 Berlin

Telefon 030 28 04 55 17
Telefax 030 28 04 55 18
post@berlin-projekt.de

Herausgeber
BerlinProjektBorchert
Immobiliengesellschaft mbH

Register HRB 160 995 B (AG Charlottenburg)
USt-IdNr. DE29 655 4971
www.berlin-projekt.de





Altbauklassiker mit Erker

Schöneberger 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

Preisübersicht - Einnahmen / Ausgaben

KAUFPREIS	349.000 EUR
NETTOMIETRENDITE	2,49 % p.a.
PREIS PRO M²	5.614,54 EUR
QUADRATMETERPREIS BEZOGEN AUF	Wohnfläche
NETTOKALTMIETE	724,20 EUR
WOHNGELD	258,00 EUR

Das Angebot ist für den Käufer provisionspflichtig. Die Maklercourtage beträgt 12.459,30 €, dies entspricht 3,57% vom Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19% und ist mit notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und sofort zur Zahlung an BerlinProjektBorchert fällig.

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

Gebäude

ETAGEN:	4
BAUJAHR:	1908
ZUSTAND:	Altbau
QUALITÄT DER WOHNUNGSAUSTATTUNG:	Normal
VERKAUFSSTANDARD WOHNUNG:	IST-Zustand
LAGE IM OBJEKT:	Vorderhaus
VORDERHAUS:	✓

Objektdetails

OBJEKTART:	Hochparterre-Wohnung
ETAGENART:	Hochparterre
ETAGE:	0

Flächen/ Zimmer

ZIMMER:	2
SCHLAFZIMMER:	1
BADEZIMMER:	1
WOHNFLÄCHE:	62,16 m²
GESAMTFLÄCHE:	62,18 m²

Energie

ENERGIEAUSWEISTYP:	Verbrauchsausweis
ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT:	116 kWh

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

Heizung

ZENTRALHEIZUNG:	✔
ÖL:	✔

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1908 errichtete Mehrfamilienhaus ist ein prachtvoller Berliner Altbau mit charakteristischen Jugendstilelementen. Die kunstvoll verzierte Fassade mit aufwendig gestaltetem Eingangsportal unterstreicht den historischen Charme des Gebäudes.

Im Inneren erwartet Sie ein stilvoller Hausflur mit Stuckverzierungen, Originaltüren und klassischem schwarz-weißem Mosaikboden – ein repräsentatives Entree, das den Charakter des Hauses eindrucksvoll bewahrt.

Das Gebäude umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten, verteilt auf Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus. Die Wohnungen zeichnen sich durch hohe Decken, große Fensterflächen, Kassettentüren und teils original erhaltene Parkett- oder Dielenböden aus.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Öl-Heizung, die zuverlässig für Wärme sorgt. Das Gebäude ist unterkellert und bietet den Bewohnern praktische Abstellflächen.

Die Liegenschaft bietet neben dem Wohnhaus einen gemeinschaftlich nutzbaren Gartenhof mit Wegen, reich bepflanzten Beeten und lauschigen Sitzmöglichkeiten. Hier ist eine grüne Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Dank regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen präsentiert sich das Gemeinschaftseigentum in einem gepflegten Gesamtzustand.

Das Grundstück liegt im begehrten Berliner Ortsteil Schöneberg, in direkter Nähe zum Winterfeldtplatz und Nollendorfplatz. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, begrünten Straßen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Das Grundstück ist voll erschlossen und bietet langfristige Perspektiven in einer der beliebtesten Wohnlagen Berlins

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

Lage

Die Eisenacher Straße liegt im Herzen von Berlin-Schöneberg, einem der lebendigsten und kulturell vielfältigsten Stadtteile der Hauptstadt. Diese begehrte Lage vereint den Charme des historischen Berliner Altbaus mit einer urbanen Atmosphäre, die sowohl Erholung als auch pulsierendes Stadtleben bietet.

Durch die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahnhöfe Eisenacher Straße und Nollendorfplatz) sowie die fußläufige Nähe zu Supermärkten, Cafés, Restaurants und Wochenmärkten bietet die Lage sowohl urbane Lebensqualität als auch Rückzugsmöglichkeiten.

Kulinarische Vielfalt direkt vor der Tür
Schöneberg ist ein Paradies für Feinschmecker: In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars mit internationalem Flair. Der nahegelegene Winterfeldtplatz ist nicht nur für seinen beliebten Wochenmarkt bekannt, sondern auch für erstklassige Gastronomie. Hier genießt man Frühstück in charmanten Cafés oder hochwertige Spezialitätenrestaurants mit regionaler und internationaler Küche.

Von modernen Bistros über gehobene Restaurants bis hin zu gemütlichen Weinbars bietet das Viertel eine breite Auswahl für Genießer. Die kulinarische Szene ist geprägt von kreativer Küche mit regionalen und saisonalen Zutaten sowie internationalen Spezialitäten, darunter mediterrane, asiatische und französische Einflüsse.

Kulturelle Highlights und Szeneviertel
Schöneberg ist bekannt für sein lebendiges Kulturleben. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich verschiedene Theater und Kleinkunstbühnen, die mit abwechslungsreichen Programmen von klassischen Inszenierungen bis hin zu modernen Darbietungen begeistern.

Auch das Nachtleben hat hier eine lange Tradition: Neben stilvollen Bars gibt es zahlreiche Musik- und Veranstaltungsorte, die für ihre kulturelle Vielfalt geschätzt werden. Von Jazz über elektronische Musik bis hin zu Live-Konzerten reicht das Angebot für Nachtschwärmer.

Für Filmfreunde liegt ein charmantes Programmkino mit Originalversionen in der Nähe. Wer sich für Geschichte und Kunst interessiert, kann Museen und Galerien besuchen, die spannende Einblicke in Design, Architektur und Kulturgeschichte bieten.

Shopping und Naherholung
Nur einen Spaziergang entfernt liegt der berühmte Kurfürstendamm mit seinen Designerboutiquen, Kaufhäusern und Concept Stores, die ein exklusives Einkaufserlebnis bieten. Wer eine Auszeit in der Natur sucht,
findet im nahegelegenen Tiergarten oder im Park am Gleisdreieck perfekte Rückzugsorte für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Die Eisenacher Straße verbindet also stilvolles Wohnen in einem klassischen Berliner Altbau mit einem einzigartigen Angebot an Gastronomie, Kultur und Naherholung – ein idealer Wohnort für Genießer und Kulturliebhaber gleichermaßen.

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

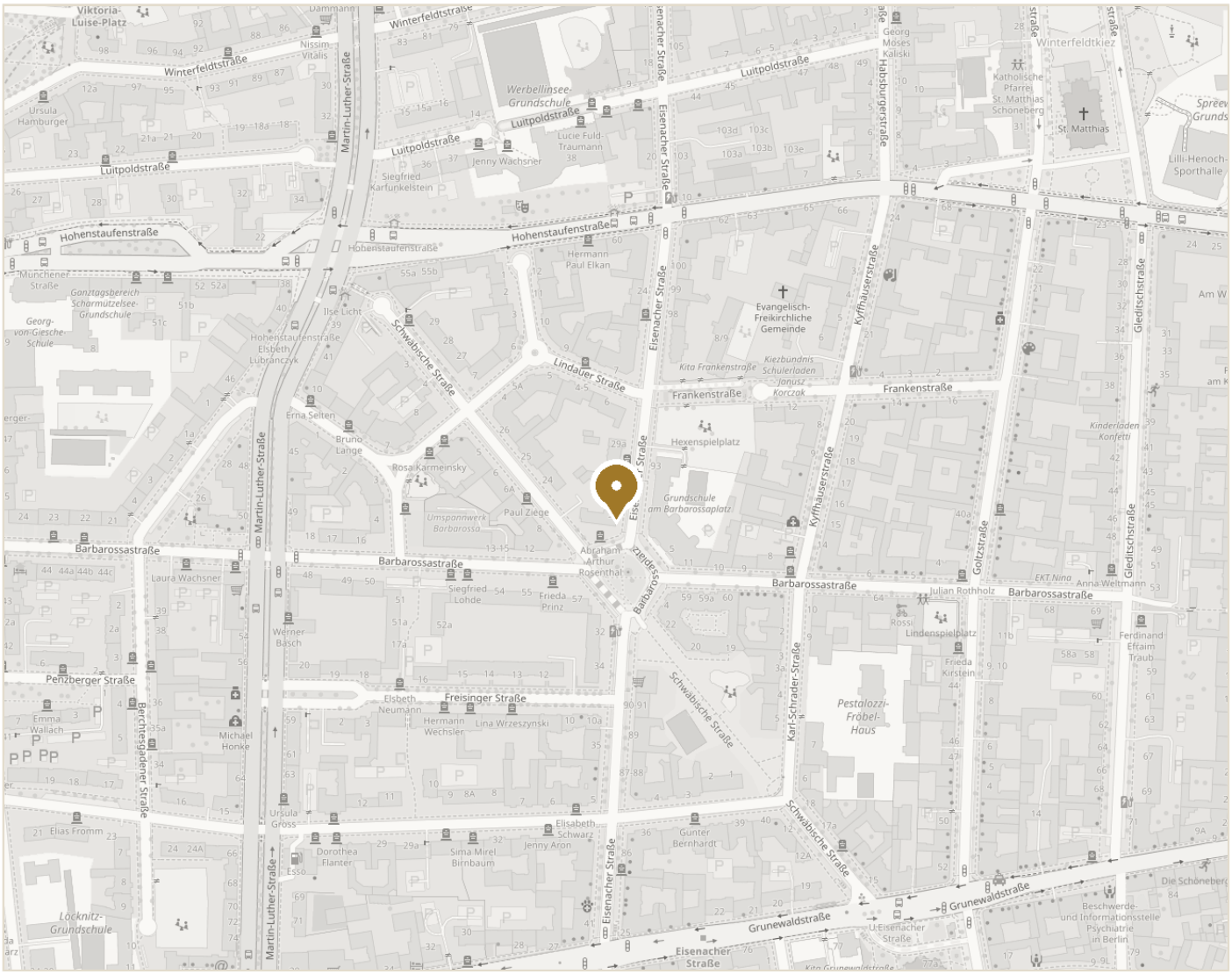
Lage

854 m
SAVIGNYPLATZ

539 m
ADENAUERPLATZ

4.78 km
HAUPTBAHNHOF

1249 m
KU'DAMM



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL)

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

Ausstattung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines klassischen Berliner Altbaus und bietet auf ca. 62 m² Wohnfläche ein stilvolles Zuhause mit viel Charakter.

Die Wohnung überzeugt durch zahlreiche originale Altbaudetails wie hohe Decken, Doppelkastenfenster aus Holz, ein edles Fischgrätparkett sowie klassische Doppelflügeltüren. Ein besonderes Highlight ist der markante Erker, der dem Wohnbereich eine wohnliche Tiefe und besondere Ausstrahlung verleiht.

Der Grundriss ist funktional und klar gegliedert: Vom zentral gelegenen Wohnzimmer mit Erker gelangt man über eine Flügeltür ins ruhige Schlafzimmer mit großzügigen Fensterflächen. Küche und Wannenbad wurden in den 1990er Jahren modernisiert und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Ein Balkon ist nicht vorhanden – dafür bietet die Wohnung durch ihre klassische Raumstruktur und Helligkeit ein angenehmes Wohngefühl.

Seit 2019 ist die Einheit an freundliche und zuverlässige Bewohner vermietet und eignet sich ideal als wertbeständige Kapitalanlage in nachgefragter Berliner Bestlage.

Küche

EINBAUKÜCHE:	✓

Ausstattungsmerkmale

DECKENHÖHE ÜBER 250 CM:	✓

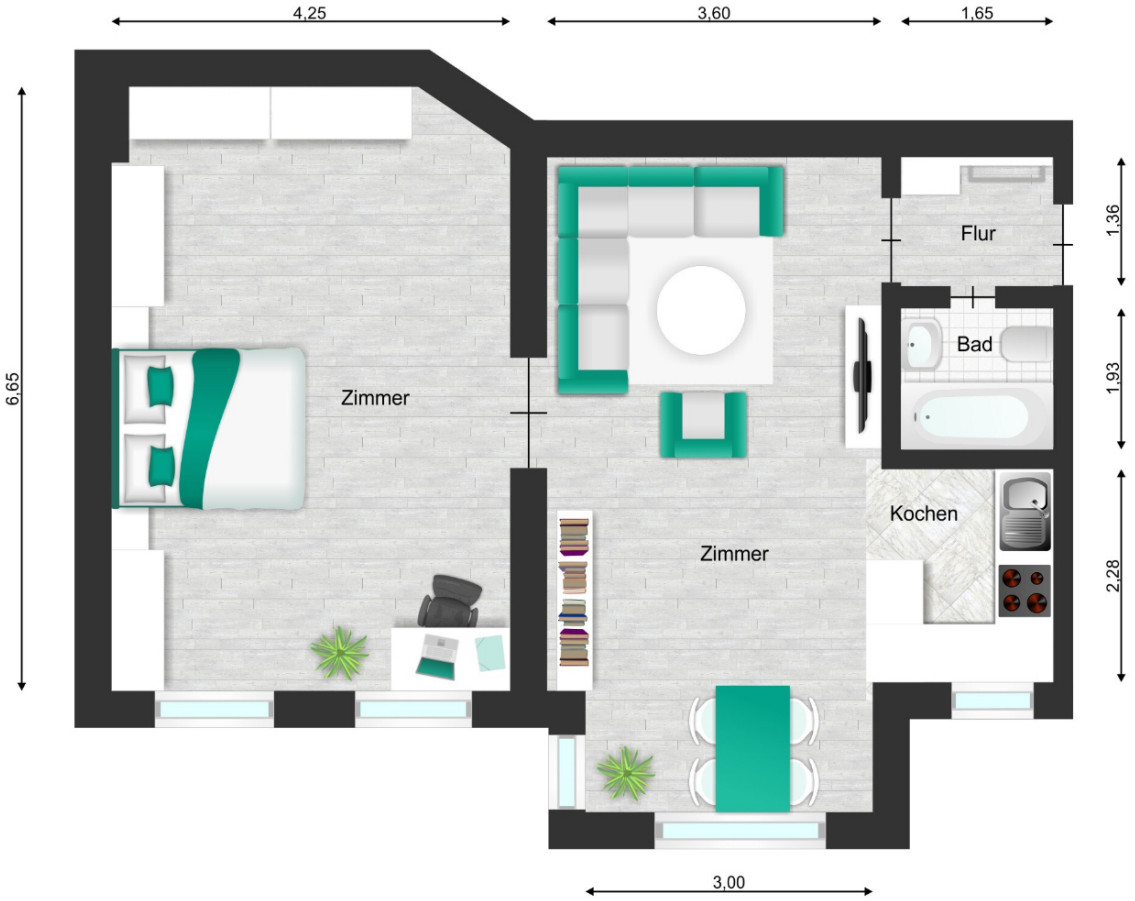
Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

Sonstiges

Sämtliche Angaben in diesem Exposé stellen den Objekt- und Informationsstand zum Zeitpunkt der Exposéerstellung dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere für die Haftung von genauen Maßangaben bspw. in Grundrissen, Angaben zur Bausubstanz und vor allem die Qualität oder Güte weiterer Bestandteile des Immobilienangebots wird ausdrücklich Abstand genommen.
Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot. Alle Angaben in dem Exposé beruhen auf Angaben Dritter u.a. Bauträger, Verkäufer, Eigentümer, Mieter, Verwaltungen, Behörden etc..
Alle Angaben sind von uns mit größtmöglicher Sorgfalt zusammen gestellt worden. Planungsauskünfte sind vom jeweiligen Erwerber eigenständig zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben stehen wir jedoch nicht ein. Rechtsverbindlich sind ausschließlich notarielle Kaufverträge samt Anlagen. Der Zwischenverkauf oder die Veränderung des Angebots sind ausdrücklich vorbehalten.
Bei vermieteten Eigentumswohnungen weisen wir darauf hin, dass die Möglichkeiten zur Eigennutzung einer Wohneinheit vom Erwerber selbst zu prüfen ist, ggf. unter Zuziehung fachlicher Beratung, und dass die Aussagen diese Prüfung nicht ersetzen.

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

Grundriss



Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de



Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

Haftungsausschluss:

Wir sind bemüht, die vorstehenden Informationen zum Objekt so genau wie möglich zusammenzustellen. Wir weisen Sie dennoch darauf hin, dass alle Angaben zum Objekt von unseren Auftraggebern stammen und wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr übernehmen. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Irrtum, Zwischenverkauf und Druckfehler vorbehalten. Stand 04.2012

Liability disclaimer:

We have endeavored to compile the above information on the property as accurately as possible. We wish to point out, however, that all information on the property was provided by our clients, thus we accept no responsibility for the completeness, correctness and timeliness of the information provided herein. This expose does not constitute a legally binding offer. Subject to errors, sale of the property in the meantime, and typos. Last revision: 04/2012

Provisionshinweis:

Sofern nicht anderweitig ausgewiesen, verstehen sich unsere Objektangebote für den Käufer bzw. für den Mieter grundsätzlich als provisionspflichtig. Die Provision (Maklercourtage) beträgt für Vermietung zwei Nettokaltmieten und ist fällig zur Mietvertragsunterschrift. Die Provision für Kaufobjekte beträgt sechs Prozent vom Kaufpreis und ist fällig und zahlbar seitens des Käufers mit notariellem Kaufvertragsabschluss. Die vorgenannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils aktuell gültigen MwSt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir unter Umständen bei einigen Objekten oder Aufträgen möglicherweise auch eine Vermarktungsvergütung vom Verkäufer erhalten (Doppeltätigkeit).
Für die Weitergabe unserer Angebote ohne unsere Zustimmung haften Sie für den oben genannten Provisionsanspruch jeweils in voller Höhe. Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig sobald ein Vertrag zustande kommt, auch dann, wenn wir nicht am Vertragsabschluss mitgewirkt haben.
Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie oder Dritte sich aufgrund der bereit gestellten Informationen mit uns oder mit dem Eigentümer in Verbindung setzten. Die Provision ist auch verdient bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das in Zusammenhang mit diesem Angebot steht. Das angebotene Objekt gilt als provisionspflichtig nachgewiesen, wenn nicht unverzüglich schriftlich, unter Beifügung des entsprechenden Nachweises, ein begründeter Widerspruch bei uns eingeht.

Urheberrecht:

Das Layout unserer Homepage, die verwendeten Grafiken sowie unsere verfassten Texte und Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Seiten dürfen nur zum privaten Gebrauch vervielfältigt werden. Änderungen und Vervielfältigungen unserer Inhalte, außerhalb des privaten Gebrauchs, dürfen nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vorgenommen oder verbreitet werden. Die vorstehenden Hinweise gelten nicht nur für unsere gedanklichen Verfassungen in Wort und Schrift, sondern insbesondere auch für Bild- und Fotomaterial. Nicht genehmigte Verwendung oder Vervielfältigungen werden anwaltlich verfolgt.

Weiter bleiben alle Rechte für von uns erstelltes Fotomaterial, das während eines Besichtigungs-, Einwertungs- oder Vermarktungsauftrags sowie sonstige Begehungen aufgenommen wurde, uneingeschränkt unser Eigentum bzw. das Eigentum des jeweiligen Fotografen. Alle Rechte bleiben BerlinProjektBorchert oder dem jeweiligen Fotografen vorbehalten. Die gleiche Regelungen gelten für erstellte Grundrisse, Grafiken, Werbematerial und sonstige Illustrationen sowie Konzepte, Berechnungen und Exposés, die von BerlinProjektBorchert hergestellt, erstellt oder beauftragt wurden. Weitere Verwendungen und Veröffentlichungen des Fotomaterials sowie anderes Material bleibt dem jeweiligen Eigentümer offen.

Kartenmaterial

Berlin Projekt Borchert verwendet in allen PDFs das Kartenmaterial von Google Inc. und dessen Datenlieferanten. Die Einbindung des Kartenmaterials erfolgt unter den Richtlinen der Google Maps API. Alle Karten werden stets über die Google Maps API erstellt.

Herausgeber

Die Firmierung Berlin Projekt bzw. Berlin Projekt Borchert als Herausgeber des Exposés und des Internetauftritt unter www.berlin-projekt.de ist BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH, Friedrichstraße 171 in 10117 Berlin (Telefon 030/28045517 – Telefax 030/28045518 – mail@berlin-projekt.de) eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 160 995 B mit der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE29 655 4971 beim Bundeszentralamt für Steuern. Gewerbeerlaubnis gemäß §34c GewO erteilt vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Hohenzollerndamm 174-177 in 10713 Berlin.

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de