

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Eigentumswohnung mit 4 Zimmern, schöner Stuckaktbau in Berlin-Friedenau



Objekt-Nr. OM-411872

#### Wohnung

Verkauf: **685.000 €**

12161 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                       |           |                       |
|---------------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| Baujahr       | 1910                  | Übernahme | sofort                |
| Zimmer        | 4,00                  | Zustand   | renovierungsbedürftig |
| Wohnfläche    | 110,60 m <sup>2</sup> | Etage     | 2. OG                 |
| Energieträger | Gas                   | Heizung   | Etagenheizung         |
| Hausgeld mtl. | 238 €                 |           |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses klassische Altbaujuwel liegt in einem repräsentativen Mehrfamilienhaus von 1910 mit reich gegliederter Stuckfassade, Erker-/Turmelement und kleinem Vorgarten. Das Haus präsentiert sich gepflegt; Eingangsbereich und Treppenhaus bewahren schöne historische Details wie Zierfelder, Holzgeländer und ornamentierte Fenster. Die Wohnung bietet ca. 110,6 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier gut proportionierte Zimmer, eine Küche sowie ein tagesbelichtetes Duschbad. Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie. Originale Ausstattungsmerkmale wie Kastendoppelfenster mit Holzrahmen, Parkett/Holzdielen sowie Stuckdetails unterstreichen den Charme. Beheizt wird mittels Gas-Etagenheizung; eine Türsprechanlage ist vorhanden. Das Hausgeld beträgt 238,36 € mtl., hinzu kommt eine monatliche Instandhaltungsrücklage i. H. v. 100,10 €. Das Gebäude ist insgesamt gepflegt; die bezugsfreie Wohnung wurde bereits modernisiert, erfordert jedoch – je nach Anspruch – Renovierung. Damit eröffnet sie Eigennutzern wie Kapitalanlegern attraktive Gestaltungsspielräume und Aussicht auf Wertsteigerung durch geschmackvolle Aufwertung. Die klassische Grundrissstruktur eignet sich für Familien, Paare mit Homeoffice oder repräsentatives Wohnen in ruhiger, urbaner Lage. Der Ensemble-Denkmalsschutz des Hauses bewahrt den architektonischen Charakter und macht das Objekt zu einer raren Gelegenheit in begehrter Lage.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Friedenau, Teil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, gilt als grüne Gründerzeitadresse mit kleinteiligem Kiezleben. Der baumbestandene Südwestkorso bietet eine angenehme, urbane Wohnatmosphäre. Cafés (ca. 20 m), Restaurants (ca. 50 m) und Nahversorger (ca. 450 m) liegen in Laufnähe; auf dem nahegelegenen Breslauer Platz bereichert ein Wochenmarkt das Angebot. Für Erholung sorgen Grünflächen im direkten Umfeld (ca. 280 m) sowie der Volkspark Wilmersdorf und der Fennsee. Die Anbindung ist hervorragend: Der U-Bahnhof Friedrich-Wilhelm-Platz (U9, ca. 500 m) verbindet schnell mit City West und der Schloßstraße. Buslinien erreichen Sie an der nächsten Haltestelle (ca. 150 m). Über den Knoten Innsbrucker Platz ist die A100/A103 (ca. 1,5 km) zügig erreichbar; der Fernbahnhof Südkreuz ist etwa 4 km entfernt, der Flughafen BER rund 23 km. Einkauf und Gastronomie entlang von Bundesallee, Rheinstraße und der Schloßstraße sind bequem erreichbar – eine Lage, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen in die Stadt vereint.

### Infrastruktur:

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

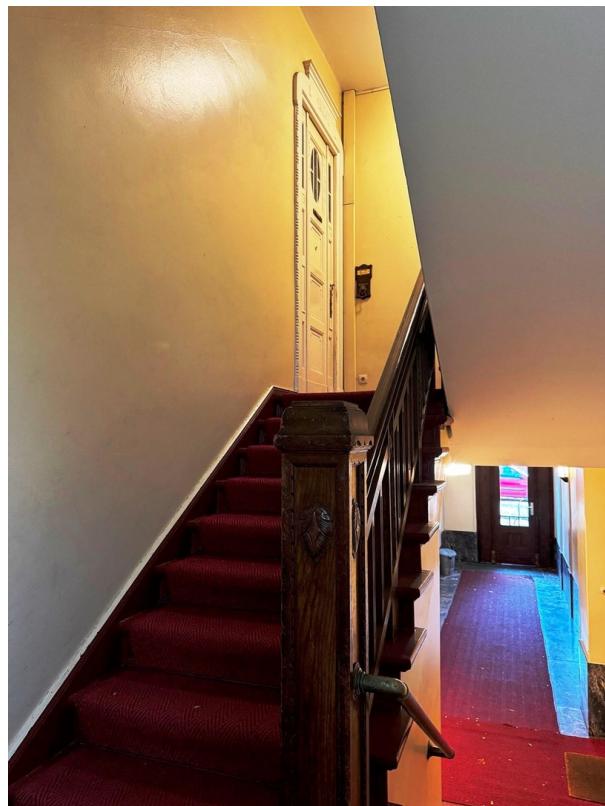
# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 100,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

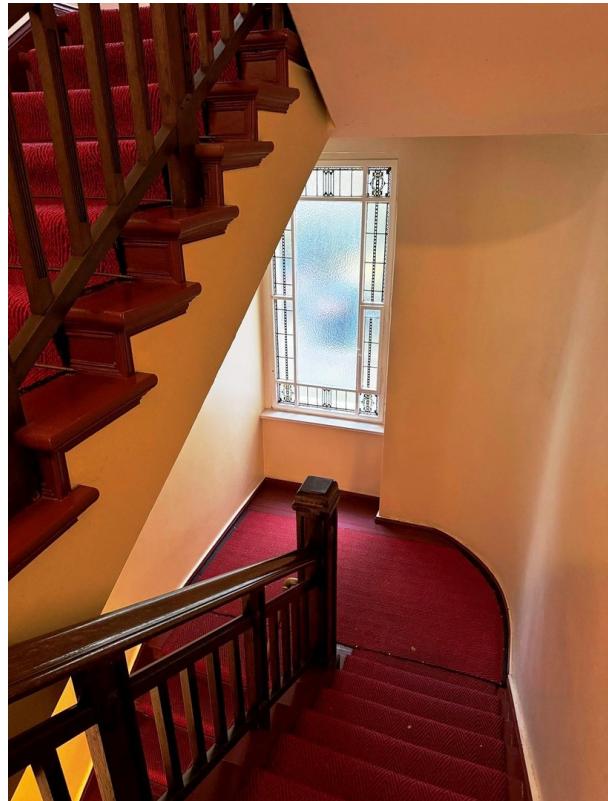
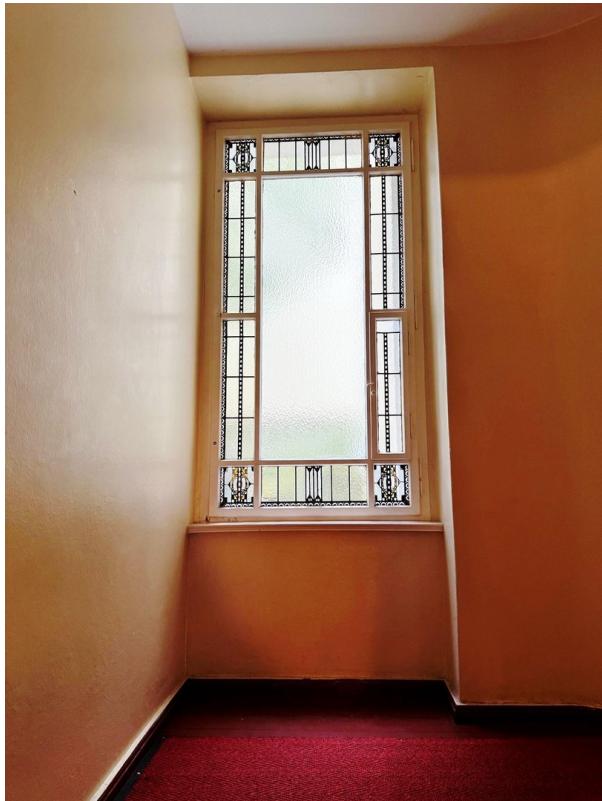
## Exposé - Galerie



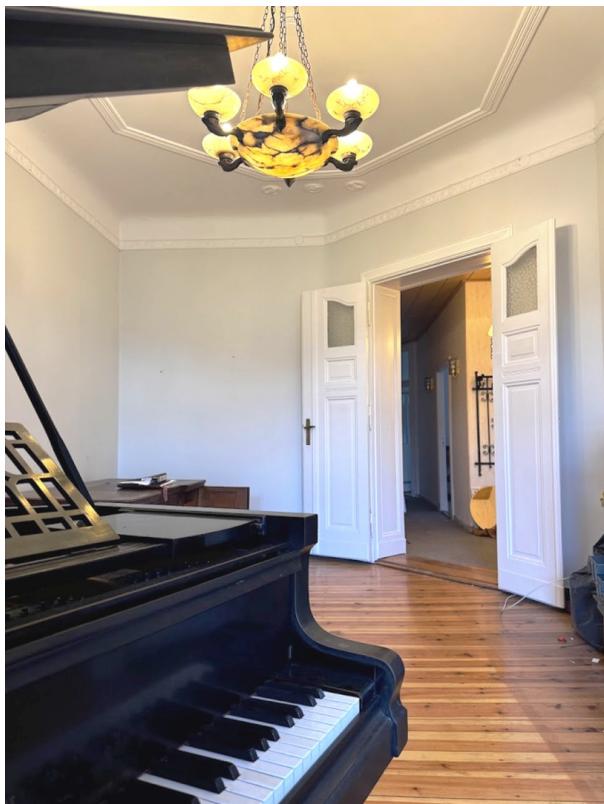
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

