

# Exposé

## Wohnung in Berlin Friedenau

### Attraktive, renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Berlin Friedenau (Saarstraße)



Objekt-Nr. OM-439508

#### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

12161 Berlin Friedenau  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	217 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im begehrten Berlin Friedenau befindet sich diese komplett renovierte und bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung gehört zu einem soliden Mehrfamilienhaus, Baujahr 1960. Sie überzeugt durch ihren sehr guten Zustand. Auf ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine optimale Raumaufteilung mit hellen, gut nutzbaren Zimmern sowie einen Balkon.

## Ausstattung

In der Wohnung befindet sich in einem separaten Teil des Flurs ein Wäschetrockner und die moderne Stromunterverteilung mit entsprechenden Schutzeinrichtungen. Vom Flur gelangt man über eine Glasschiebetür in den Wohn- und Schlafbereich. Die vorhandene Ausstattung kann den von der Wohnung angefertigten Bildern entnommen werden. Das modern geflieste Bad mit Tageslicht verfügt über eine Badewanne, WC und Waschtisch. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen modernen Gas-Durchlauferhitzer. Die Küche ist mit Einbaumöbeln ausgestattet, hat einen Elektroherd mit Backofen und Ceranfeld, einen Geschirrspüler und eine große Kühl-/Gefrierkombination. Die Elektroleitungen wurden komplett erneuert und durch eine moderne Verteilung mit entsprechenden Schutzeinrichtungen ergänzt. An der Eingangstür befindet sich eine Gegensprechanlage mit Türöffner. Die Postbelieferung erfolgt über einen Briefschlitz an der Wohnungstür. Der gepflegte Garten erlaubt eine Mitbenutzung durch die Bewohner. Das Haus ist komplett wärmegeämmt, das Dach sowie die Heizungsanlage sind vollständig erneuert. Die Hoffläche wurde in 2026 komplett saniert, die Toreinfahrt sowie das Zugangstor sind ebenfalls neu. Zur Saarstraße hin verfügt die Wohnung über hochwertige Schallschutzfenster. Ein Sanierungsstau besteht zur Zeit nicht.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte nur Anfragen von Interessenten mit gesicherter Finanzierung oder Eigenkapital.

Wir vereinbaren Besichtigungstermine bevorzugt mit Käufern die ernsthaftes Kaufinteresse haben.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Friedenau, einem Ortsteil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Es liegt an der Saarstraße, der direkten Verbindung in die Westberliner City. Durch die seinerzeitige Planung und die Aufteilung der Straßen sind Supermärkte (Edeka, Rewe, Bio-Company etc.) sowie Apotheken, Bäckerei sowie andere Läden des täglichen Bedarfs fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Vielzahl unterschiedlicher Restaurants sowie charmante Frühstückscafes. Unzählige Shoppingmöglichkeiten befinden sich in der Rhein- und Schlossstraße. Auch U- und S-Bahn sowie Busse sind fußläufig schnell erreichbar. Der Fernbahnhof Südkreuz befindet sich weniger als 3 km entfernt. Die Auffahrt zur Stadtautobahn A 103 ist nur wenige hundert Meter entfernt. Viele Einrichtungen der Freien Universität in Dahlem sind ca. 4 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Zugang Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Zugang Balkon



Blick Balkon

# Exposé - Galerie



Blick Balkon zur Kaiserreiche



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

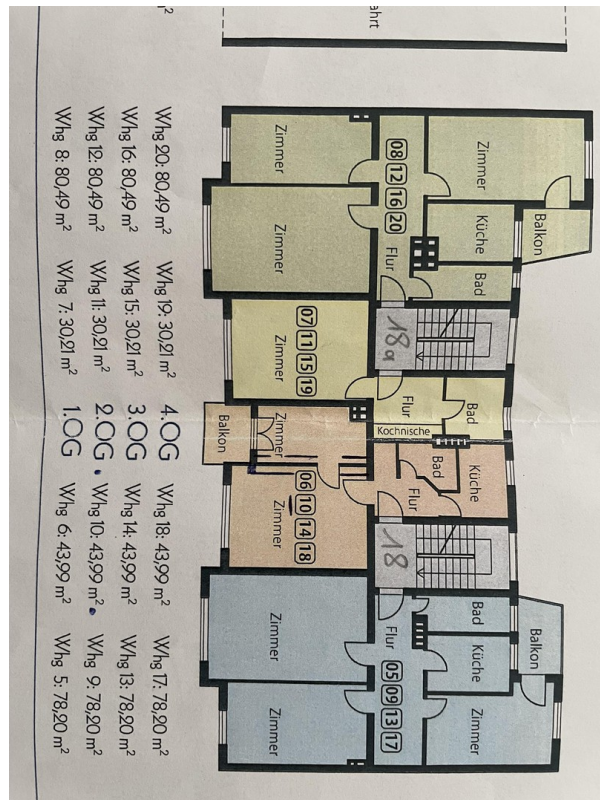


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Grundriss Wo.№ 10

# Exposé - Grundrisse



Grundriss