

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

**Friedbergstraße | 100m² | aufgeteilt in 2 Wohnungen |
1x leer & 1x vermietet | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-445429
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **524.500 €**

Friedbergstraße 27
14057 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	105,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Badezimmer	2
Hausgeld mtl.	189 €	Etage	Erdgeschoss

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Parterrewohnung in einem gepflegten Altbau von 1900.

Die Einheit ist insgesamt rund 105m² groß und wurde baulich in zwei Wohnung aufgeteilt.

Eine Wohnung mit ca. 50m² ist vermietet (Miete 550€), die leerstehende Wohnung mit rund 55m² wurde die letzten Monate umfassend saniert und kann direkt bezogen oder neu vermietet werden.

Sie teilt sich auf in ein Eingangsbereich mit kompakter Küchennische, dem großen Tageslichtbad mit Fenster, ebenerdiger Rainshower Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fußbodenheizung. Vom Flur geht es entweder in das Schlafzimmer oder das geräumige Zimmer mit viel Licht durch eine große Fensterfront. Ideal zum Wohnen, Essen und/oder auch Arbeiten. Auch eine teilgewerbliche Nutzung (nicht störendes Gewerbe) ist gestattet.

Die Beheizung in der Leerwohnung erfolgt über neue Elektroheizkörper. Zusätzlich gibt es eine Erlaubnis für die Benutzung eines Kaminofens mit Anschlussmöglichkeit in dem großen Zimmer. Die vermietete Wohnung verfügt über eine Gasetagenheizung.

Ein Umstieg auf Fernwärme ab 2030 ist gemäß Wärmeleitplanung wahrscheinlich.

Die WEG besteht überwiegend aus Eigennutzern. Von August bis Oktober soll die Fassade saniert werden inkl. neuem Farbkonzept. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum steht allen Bewohnern zur Verfügung. Außerdem ist der Wohnung ein großer Kellerraum zugehörig.

Die Friedbergstraße 27 unterliegt weder dem Denkmalschutz, noch liegt Sie in einem Milieu- oder Sanierungsgebiet. Jedwede Sanierung und Grundrissänderungen sind damit erlaubt. Die vordere, umfassend sanierte Wohnung ist von der Mietpreisbremse ausgenommen und es kann die Marktmiete vereinnahmt werden.

Fazit: Lage Lage Lage - die Friedbergstraße gilt als einer der beliebtesten Straßen in Charlottenburg. Die Wohnung bietet durch die bauliche Trennung viele Möglichkeiten und überzeugt sowohl als Kapitalanlage und/oder teilweise Eigennutzung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei aus Eigenbestand. Erste Besichtigungen sind ab Sonntag, den 12.04.2026 möglich.

Lage

Berlin-Charlottenburg: Die Friedbergstraße 27 befindet sich in einem alt gewachsenen und lebendigen Stadtteil von Berlin. Dieses Viertel, das für seine authentischen kleinen Läden und gemütlichen Cafés bekannt ist, bietet das perfekte urbane Erlebnis. Inmitten des pulsierenden Zentrums von Berlin gelegen, kombiniert diese Lage die Lebendigkeit der Stadt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Zentral in Berlin gelegen, umgeben von einer Vielfalt an Geschäften, Restaurants und Kulturangeboten, befindet sich Friedberg.

Zwischen dem S-Bahnhof Charlottenburg und dem idyllischen Lietzenseeufer, genießen Sie die beste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in nur wenigen Gehminuten. Auch die Stadtautobahn ist nur wenige Minuten entfernt. Von ihrem neuen Zuhause laufen Sie nur ein paar Schritte zum malerischen Lietzensee, ideal für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Egal, ob Sie das pulsierende Nachtleben Berlins genießen oder in der Ruhe eines charmanten Cafés entspannen möchten – hier findet jeder seinen Platz inmitten Charlottenburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,85 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



viel Licht

Exposé - Galerie



großes Fenster



Blick in die Zimmer

Exposé - Galerie



Schlafen



geräumiges Entrée

Exposé - Galerie



kompakte Küchennische



schwarze Akzente

Exposé - Galerie



ebenerdige Rainshower



Tageslicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Lietzensee

Exposé - Galerie



Fassade nach Sanierung



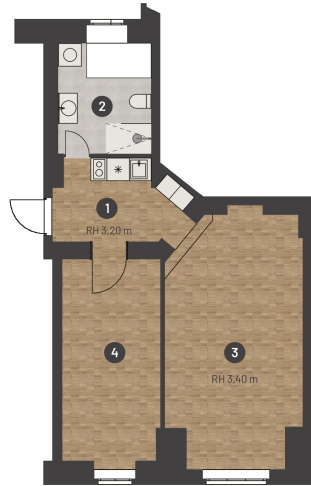
Straßenansicht

Exposé - Galerie



Spielplatz

Exposé - Grundrisse



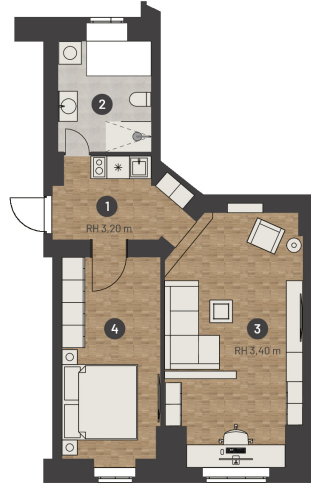
VH - EG | Rechts

Friedbergstrasse 27,
14057 Berlin

1	Küche	7.0 m ²
2	Bad	8.0 m ²
3	Wohn-/Arbeitszimmer	26.0 m ²
4	Schlafen	16.0 m ²

Gesamt	57 m ²
--------	-------------------

Exposé - Grundrisse



VH - EG | Rechts

Friedbergstrasse 27,
14057 Berlin

1	Küche	7,0 m ²
2	Bad	8,0 m ²
3	Wohn-/Arbeitszimmer	26,0 m ²
4	Schlafen	16,0 m ²

Gesamt 57 m²