

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Sanierte 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Traumgarten & Zugang zu den Ceciliegärten



Objekt-Nr. OM-447077

#### Wohnung

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Wesemann

Sponholzstraße 40  
12159 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                       |                |               |
|---------------|-----------------------|----------------|---------------|
| Baujahr       | 1924                  | Übernahmedatum | 01.08.2026    |
| Etagen        | 4                     | Zustand        | saniert       |
| Zimmer        | 4,00                  | Schlafzimmer   | 2             |
| Wohnfläche    | 144,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 2             |
| Energieträger | Gas                   | Etage          | 3. OG         |
| Übernahme     | ab Datum              | Heizung        | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine stilvolle und großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung mit 144 qm in einem denkmalgeschützten Gebäude im begehrten Berliner Ortsteil Friedenau. Das Gebäude wurde im Jahr 1924 erbaut und diente als Musterbau für das architektonische Ensemble der Ceciliengärten.

Die Wohnung überzeugt durch einen perfekten, gut durchdachten Grundriss mit vier großzügigen Zimmern, zwei Badezimmern sowie einer Loggia mit angenehmer Westausrichtung.

Ein besonderes Highlight ist der Zugang zu einem großzügigen, parkähnlichen privaten Garten mit Sitz- und Essgelegenheiten, Sandkasten und Sonnenwiese. Zusätzlich besteht ein direkter, privater Zugang zur Parkanlage der Ceciliengärten mit Wasserspielplatz.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Keller. Das Haus verfügt darüber hinaus über einen großen Dachboden.

### Zustand & Sanierung

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend kernsaniert. Im Zuge dessen wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- vollständige Erneuerung der Elektrik
- neue Sanitäranlagen (inkl. beider Badezimmer)
- komplett neue Rohrleitungen
- neue Einbauküche
- alle Wände neu verputzt
- Dielenböden aufgearbeitet und abgeschliffen
- Kaminofen

Die Immobilie befindet sich entsprechend in einem sehr gepflegten und modernen Zustand bei gleichzeitigem Erhalt des Altbaucharakters.

Die Wohnung war seit der Sanierung vermietet und ist Bezugsfrei ab: 01. 08.2026.

### Steuerliche Aspekte

Bei der Immobilie handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Daraus können sich attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (AfA) ergeben.

### Sonstige Hinweise

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei. Es fällt keine Maklercourtage an.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

### Energieausweis

Aufgrund des Denkmalschutzes besteht keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.

## Ausstattung

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der schönsten Wohnlagen Berlins im Ortsteil Friedenau, bekannt für seine historische Bausubstanz, ruhigen Straßen und gepflegten Vorgärten.

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine sehr gute Infrastruktur. Die Ceciliengärten direkt hinter dem Haus bieten eine außergewöhnliche Grünanlage mit hoher Aufenthaltsqualität, insbesondere für Familien mit Kindern.

### Verkehrsanbindung

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

ca. 200 m zur S-Bahnstation Friedenau (S1 Wannsee–Oranienburg)

ca. 300 m zum S-/U-Bahnhof Innsbrucker Platz (Ringbahn)

#### Auto:

ca. 3 Minuten zur A100 (Autobahnauffahrt Innsbrucker Platz)

ca. 4 Minuten zur B1 (Nord-Süd-Verbindung)

Parkmöglichkeiten in der Regel direkt vor der Haustür oder im nahen Umfeld vorhanden

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1 Ausblick



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Küche



Speisekammer



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



En-Suite-Badezimmer



En-Suite-Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Privater Garten



Privater Garten

# Exposé - Galerie



Privater Garten



Gartenzugang



Umgebung Cecikliengärten

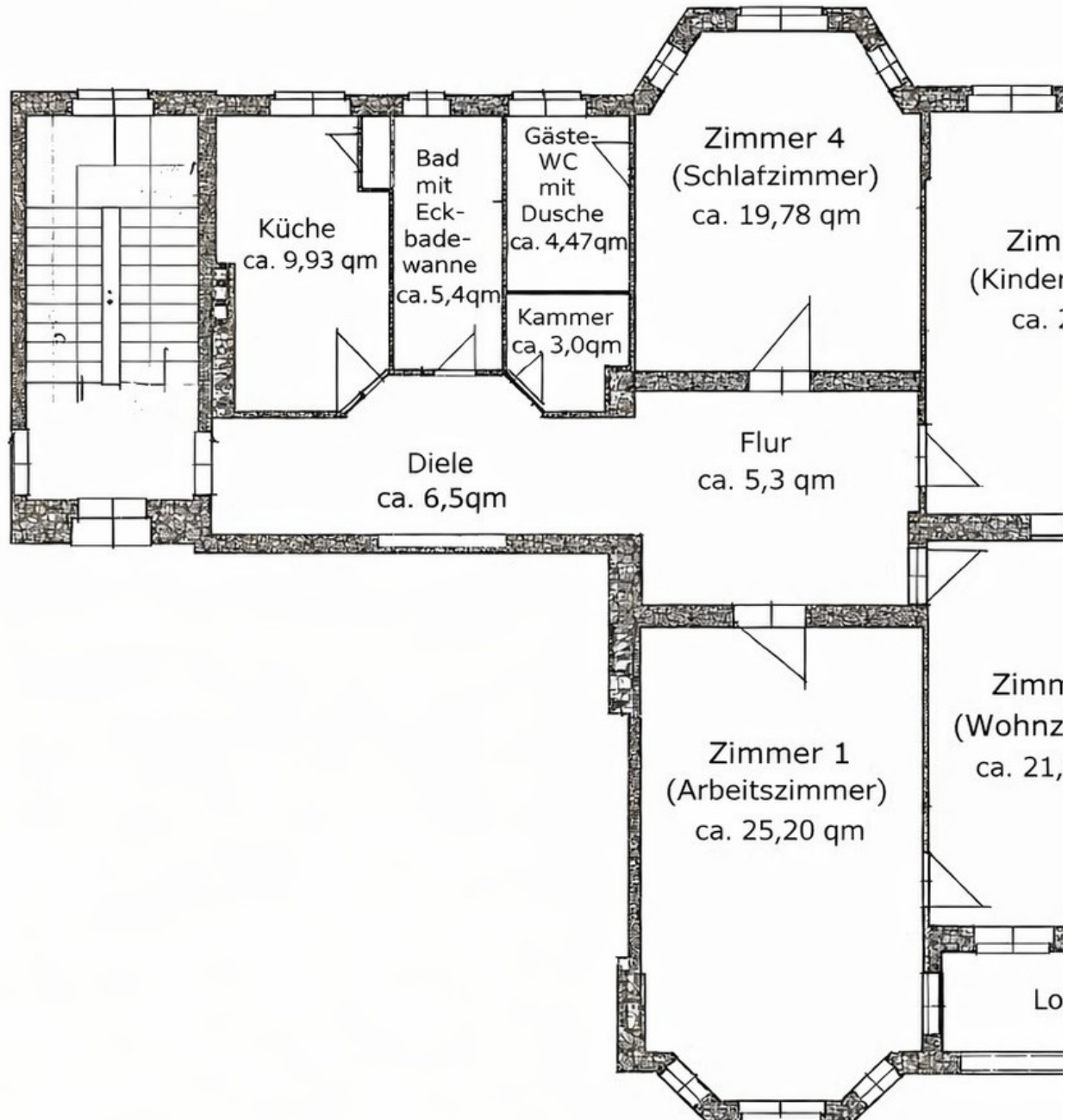
# Exposé - Galerie



Umgebung Cecikliengärten

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



Grundriss