

Exposé

Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei: Am Cosimaplatz in Friedenau, 2.5 Zimmer
Altbau mit Balkon im 3.OG, Fernwärme**



Objekt-Nr. OM-476763

Wohnung

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:
Marten Letsch

Ortrudstrasse 5
12159 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,04 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	378 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich am Cosimaplatz im begehrten Berliner Ortsteil Friedenau, einer der gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt mit ruhigem, gewachsenem Umfeld und hochwertiger Nachbarbebauung.

Bereits das gepflegte Treppenhaus vermittelt den besonderen Charme des klassischen Berliner Altbaus. Stilprägende Details wie der Stuck, der Sisalteppich, sowie die typischen Berliner Doppelkastenfenster verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

Im 3.OG des gepflegten viergeschossigen Mehrfamilienhauses vor der 2,5 Zimmer-Wohnung angekommen, betritt man diese durch die originale Wohnungseingangstür. Hier werden die Briefe noch durch den Türschlitz zugestellt.

Auf ca. 66 m² Wohnfläche bietet die Wohnung vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Besonders für Eigennutzer mit Gestaltungswünschen sowie Kapitalanleger eröffnet die sanierungsbedürftige Wohnung attraktives Entwicklungspotenzial.

Der Grundriss umfasst zwei separate Zimmer, eine großzügige Küche mit angeschlossener Speisekammer und einem Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein separates Badezimmer.

Von einem der Zimmer aus gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon mit angenehmem Ausblick.

Die Beheizung erfolgt zentral über Fernwärme.

Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bieten ein eigenes Kellerabteil sowie der wohnungsinterne Abstellraum.

Die solide Bausubstanz bildet eine ideale Grundlage für eine hochwertige Gestaltung und nachhaltige Wertsteigerung.

2025 wurde die straßenseitige Fassade des Hauses erneuert.

Ausstattung

- + 3.OG mit Balkon
- + Gründerzeitaltbau
- + historischer Stuck
- + Doppelholzkastenfenster
- + historische Türgriffe
- + Gusseiserne Altbau Heizkörper mit Verzierung
- + Eichenparkett
- + historische Kochmaschine
- + zwei großzügige Zimmer verbunden durch eine Tür und jeweil getrennt begehbar
- + geflieste Küche mit Speisekammer und Abstellkammer
- + Bad mit Wanne
- + tolle Ausblicke in die ruhige, grüne Strasse und den verwunschenen Innenhof
- + Treppenhaus mit Sisal und Stuck
- + Fahrradkeller mit Strassenzugang

+ sanierte Hausfassade 2025

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Eine Besichtigung können Sie hier buchen: calendly.com/martenletsch/besichtigung-ortrud

Lage

Kiezlage am Cosimaplatz in Berlin Friedenau, nah des Bundesplatzes.

Friedenau gilt als das Künstlerviertel mit eindrucksvollen Gründerzeitbauten, vielen Plätzen und prominenten BewohnerInnen. Schon Marlene Dietrich, Max Frisch und Günther Grass haben hier gelebt. Wer einen Kiez mit kleinen Cafés, hervorragenden Restaurants, engen Straßen und vielen Plätzen sucht, findet in Friedenau all das. Nur 130m von der Wohnung findet sich so z.B. das liebevolle „Lehmbrucks“ Café in schönster Atmosphäre und mit herzlichem Personal (Empfehlung: frischer Birnen-Minz Saft). Die beste Trüffel-Pasta kann man im Restaurant „I Mortifami“ essen, ein authentischer und alteingesessener Italiener. Am Rathaus Friedenau gibt es jeden Mittwoch, Donnerstag und Samstag einen Markt, auf dem es eine Vielzahl regionaler Produkte zu entdecken gibt. Die Meisterkonditorei Babka & Krantz backt die leckersten süßen Kränzchen in verschiedensten Variationen (Empfehlung: Mohn Kränzchen). Kurz gesagt, Friedenau ist ein Lieblingsort und lohnt sich auch abgesehen von einer Besichtigung bei uns. Alles Lebenserfreuliche ist zu Fuß in ca. 5 min von der Wohnung zu erreichen.

Einzelhandel

+ Edeka und DM, Rossmann und Budni

+ Feinkost Lindner

+ Bioladen LPG Breslauer Platz

+ Markt Rathaus Friedenau

+ Nahkauf

Bildung

+ Ruppiner Grundschule

+ Rheingau Gymnasium

Café/Bäckerei

+ Lehmbrucks Café

+ Babka & Krantz Meisterkonditorei

+ Eisladen am Rathaus

+ Frau Behrendts Torten

Restaurants:

+ I Mortifami (Italienisch)

+ Yak und Yeti (Nepalesisch)

+ La Mezcla (Fusionsküche)

+ Medusa (Griechisch)

Erholung/Freizeit:

- + Volkspark Wilmersdorf
- + Friedhof Friedenau
- + Cosima Filmtheater
- + Die Plätze (Perelsplatz, Cosimaplatz etc.)

Verkehrsanbindung (sehr gut):

- + S+U-Bahnhof Bundesplatz (Ringbahn S41/S42/S45/S46 und U9)
- + Busstation Görresstrasse (Linie 248)
- + Autobahn Auffahrt auf A100

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Der Balkon

Exposé - Galerie



Das Altbau Eckhaus



Der Hauseingang

Exposé - Galerie



Der Treppenaufgang



Die Wohnungstür

Exposé - Galerie



Der Flur



Die Küche

Exposé - Galerie



Speisekammer und Abstellraum



Ausblick Küchenfenster

Exposé - Galerie



Die Küche mit Fliesen



Die historische Kochmaschine

Exposé - Galerie



Die historischen Fliesen



Die zwei Zimmer

Exposé - Galerie



Blick in die Strasse



Das Zimmer 1

Exposé - Galerie



Historische Altbau-Heizkörper



Das Bad

Exposé - Galerie



Ausblick zum grünen Innenhof



Fahrradkeller (Strassenzugang)

Exposé - Galerie



Der Innenhof



Die sanierte Fassade

Exposé - Galerie



Der Cosimaplatz



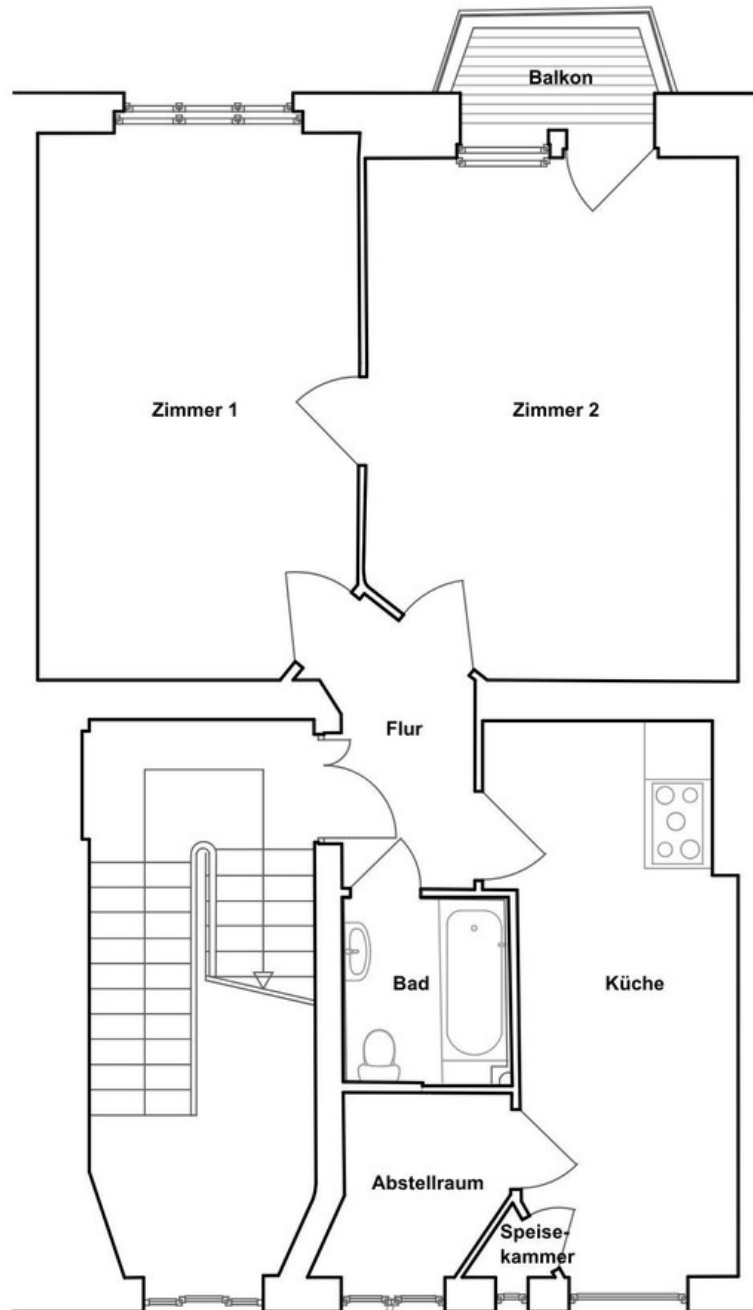
Der Bundesplatz

Exposé - Galerie



Friedenauer Kiezstrassen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

