Berlin – Friedenau

Exklusive Dachgeschosswohnung- Stilvolle 2-Zimmerwohnung über den Dächern von Friedenau

Objektnummer: 26178011



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92.1 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26178011
Wohnfläche	ca. 92.1 m²
Etage	5
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1908

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	24.04.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie

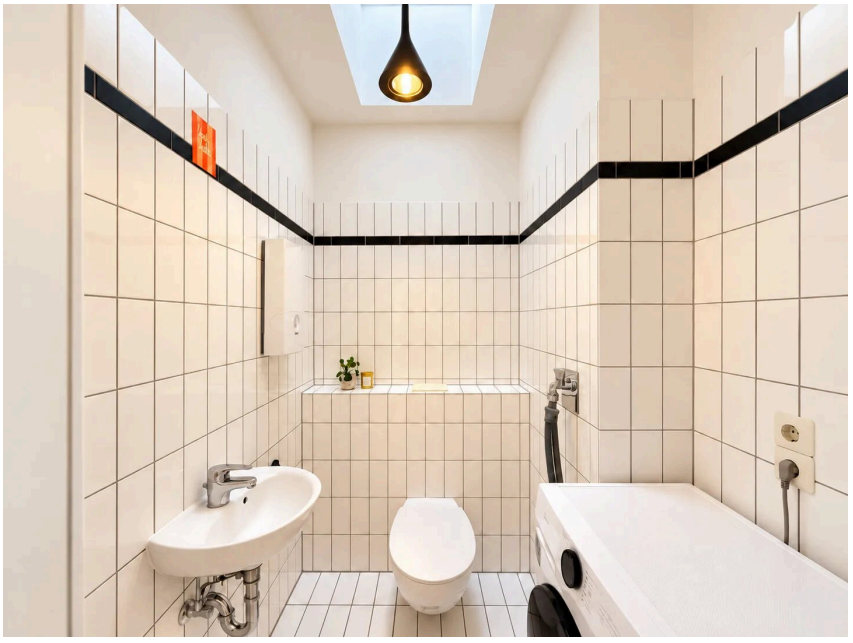




Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie

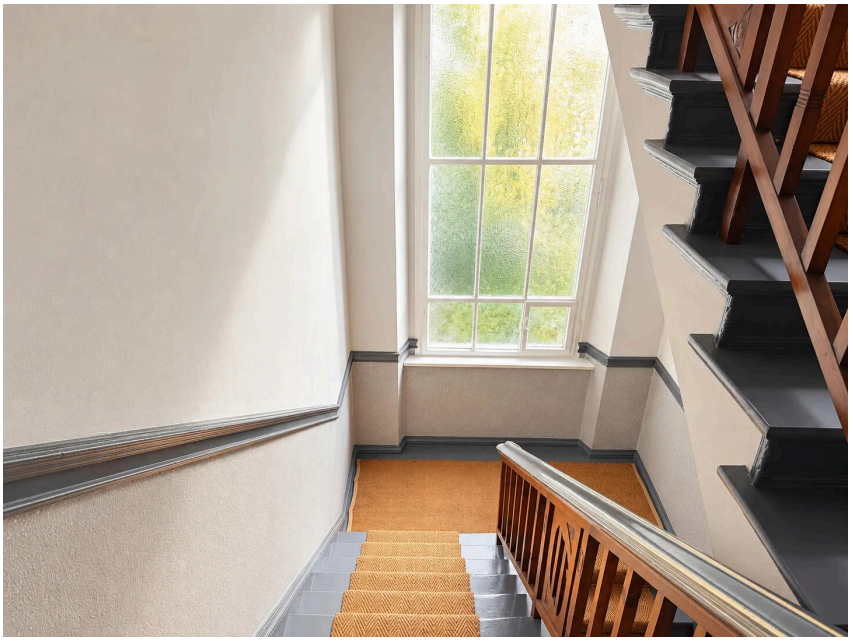




Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27

BELLEVUE
Best Property Agents
2026

Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Ein erster Eindruck

Das Gebäude wurde 1908 errichtet, der Dachausbau stammt aus dem Jahr 1991. Charakter und Großzügigkeit prägen diese Dachgeschosswohnung, deren gepflegter Altbaucharme auf Schritt und Tritt spürbar bleibt. Beim Eintreten empfängt das einladende Treppenhaus mit Sisalteppichboden und hohen Fenstern, die das Tageslicht bis in die oberen Etagen leiten. Schon der erste Eindruck verrät die Sorgfalt, mit der das Haus instand gehalten wurde. Hier verbinden sich traditionelle Substanz und zeitgemäßer Ausbau zu einer Wohnung, die Raum für Entfaltung und Alltag gleichermaßen bietet.

Im Zentrum der Wohnung öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettfußboden. Die große Lichtkuppel über der Sitzgruppe lässt den Himmel beinahe zum Greifen nah erscheinen und taucht den Raum zu jeder Tageszeit in eine freundliche, lichte Atmosphäre. Eine moderne Glasabtrennung zwischen Flur und Wohnbereich sorgt für eine luftige Verbindung der Räume, ohne auf Geborgenheit zu verzichten. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich bietet hervorragende Möglichkeiten zur individuellen Raumgestaltung. Durch eine Unterteilung lässt sich hier problemlos ein zusätzlicher Raum schaffen, sodass die bisherige 2-Zimmerwohnung bei Bedarf in eine 3-Zimmerwohnung umgewandelt werden kann. Durch die Fenster fällt der Blick über die Dächer, während die helle Gestaltung ein Gefühl von Leichtigkeit verleiht. Der offene Grundriss schafft Platz für Wohnkultur und Rückzug, für gesellige Abende oder ruhige Stunden.

Die gepflegte Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Klare Linien, warme Arbeitsflächen und ein Blick ins Grüne machen sie zum angenehmen Ort für alltägliche Routinen oder inspirierte Kochabende. Gleich nebenan überrascht das Badezimmer mit einer großen Eckbadewanne, zwei Waschtischen und geschmackvollen Details. Das Tageslicht strömt durch das Fenster, und die Fliesen kommen in modernem, zeitlosem Design daher. Das separate Gäste-WC mit Oberlicht unterstreicht den durchdachten Zuschnitt der Wohnung.

Im Schlafzimmer dominiert Ruhe. Ein kleiner Austritt öffnet sich zum Innenhof und lädt dazu ein, frische Luft und den Blick ins Freie zu genießen. Auch hier sorgt der Parkettboden für eine behagliche Atmosphäre, während die Raumaufteilung flexible Nutzungsideen erlaubt. Die Option, die ursprüngliche Zweizimmerwohnung um ein weiteres Zimmer zu ergänzen, ist dank des durchdachten Ausbaus problemlos möglich und macht das Zuhause wandelbar. Ein geräumiger Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Auf Wunsch kann die Inneneinrichtung ebenfalls mit erworben werden.

Diese Wohnung lebt von ihrer Großzügigkeit, dem Wechselspiel aus Licht und Material, der Verbindung von Altbauflair und moderner Gestaltung. Sie liegt in einer urbanen Umgebung, die dennoch Ruhe schenkt und den Alltag angenehm begleitet. Wer hier wohnt, findet eine Adresse, die mit Sorgfalt gepflegt wird und viel Raum für persönliche Akzente lässt.

Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Ausstattung und Details

Eingangsbereich / Flur
Gepflegter, heller Eingangsbereich
Hochwertiger Parkettboden
Zugang zu den einzelnen Wohnräumen
Wohn- und Essbereich
Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
Eindrucksvolle Lichtkuppel als architektonisches Highlight
Hochwertiger Parkettboden
Großzügige Raumwirkung durch die besondere Dacharchitektur
Schlafzimmer
Helles, gut geschnittenes Schlafzimmer
Hochwertiger Parkettboden
Bodentiefes Fensterelement mit kleinem Austritt (französischer Balkon)
Gepflegter, geschmackvoll gestalteter Raum
Küche
Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
Integrierte Elektrogeräte
Pflegeleichter Fliesenboden
Funktionale Arbeits- und Stauraumflächen
Badezimmer
Großzügiges Badezimmer mit Badewanne
Doppelwaschbecken und WC
Weiße Wandfliesen mit dekorativer schwarzer Bordüre
Gäste-WC
WC und kleines Handwaschbecken
Waschmaschinenstellplatz
Gefliester Boden
Gepflegter Zustand
Weitere Ausstattungsmerkmale
Dachausbau aus dem Jahr 1992
Sehr gepflegter Gesamtzustand
Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
Besondere Lichtverhältnisse durch die großzügige Lichtkuppel
Wohnung kann auf Wunsch inklusive Möblierung erworben werden

Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Alles zum Standort

Friedenau zählt zu den etablierten Wohnlagen im Berliner Südwesten und verbindet gewachsene Stadtkultur mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Lage überzeugt durch ihre repräsentative Altbausubstanz, das gepflegte Straßenbild und eine hohe Nachfrage, die von Familien, Berufstätigen und langfristig orientierten Eigennutzern getragen wird. Besonders geschätzt werden die gute Erreichbarkeit zentraler Ziele, die solide Nahversorgung sowie das insgesamt wertstabile Umfeld, das Ruhe und urbanen Komfort auf angenehme Weise zusammenführt.

Innerhalb des Bezirks zeigt sich Friedenau als besonders familienfreundlicher und zugleich stilvoller Wohnstandort mit urbaner Eleganz. Die charaktervollen Altbauten, die ruhigen Seitenstraßen und die gewachsene Nachbarschaft verleihen dem Quartier eine Atmosphäre von Beständigkeit und Qualität. Gerade für Familien bietet das Umfeld ein harmonisches Zusammenspiel aus guter Alltagsorganisation, angenehmer Wohnruhe und einer Lage, die den Alltag spürbar erleichtert und zugleich Raum für ein langfristig angenehmes Leben schafft.

Auch das direkte Umfeld unterstreicht diesen Eindruck auf überzeugende Weise. Für die Bildung ist bestens gesorgt: Mehrere Kindertagesstätten liegen bereits in 1 bis 3 Minuten zu Fuß, die Ruppin-Grundschule ist in etwa 5 Minuten erreichbar, weitere weiterführende Schulen befinden sich in rund 7 Minuten Entfernung. Ergänzend sind mit der Heilpraktikerschule Naturheilpraxis, der BBA Immobilienakademie und der Volkshochschule auch attraktive Angebote für Weiterbildung und persönliche Entwicklung bequem erreichbar. Im Bereich Gesundheit profitieren Bewohner von einer außergewöhnlich dichten Versorgung mit Ärzten, Zahnärzten, Apotheken und Kliniken; die nächste Apotheke ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar, das Sankt Gertrauden-Krankenhaus in etwa 10 Minuten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Nahversorger in 4 bis 6 Minuten Entfernung bereit, während Cafés, Restaurants und Bars das Viertel mit einer angenehmen, lebendigen Gastronomieszene bereichern. Hinzu kommen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Spielplätze, Sportangebote, der Cosimaplatz und der Bundesplatz, die das Wohnumfeld besonders für Familien mit Kindern attraktiv machen. Auch die Anbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Bundesplatz ist in rund 3 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso der S+U-Bahnhof Bundesplatz in etwa 4 Minuten; weitere Bus- und Bahnverbindungen sowie die U-Bahn-Station Friedrich-Wilhelm-Platz ergänzen die Mobilität auf komfortable Weise.

Insgesamt bietet Friedenau damit ein hochwertiges, verlässliches und familienorientiertes Wohnumfeld, das langfristige Wohnqualität mit urbaner Bequemlichkeit auf besonders stimmige Weise verbindet.

Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 26178011 - 12161 Berlin – Friedenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com