Berlin – Friedenau

Lichtdurchfluteter, sanierter Altbau mit großzügigem Raumgefühl unmittelbar am Rheingau-Gymnasium

Objektnummer: 26178015



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26178015 - 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: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26178015
Wohnfläche	ca. 95 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1903

Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	113.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2026



Objektnummer: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit großer Wohnküche in der ersten Etage verbindet den besonderen Charakter klassischen Berliner Altbaus mit einer außergewöhnlich angenehmen Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die hellen, freundlichen Räume, die durch die großzügigen Fensterflächen und die offene Bebauung auf der Süd- bis Südwestseite besonders profitieren.

Da sich in dieser Richtung keine mehrgeschossige Bebauung anschließt, genießen die Räume ein hohes Maß an natürlichem Tageslicht und ein angenehmes Gefühl von Weite und Offenheit. Gerade diese Kombination macht die Wohnung zu einem besonderen Zuhause für Menschen, die Wert auf helle Wohnräume und eine hohe Wohnqualität legen.

Im Jahr 2011 wurde die Wohnung umfassend saniert. Dabei wurden das Badezimmer und die Küche erneuert sowie die Wände und Fußböden überarbeitet. Auch die Elektrik und Stränge wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erneuert. Im Zuge der Grundrissoptimierung wurden Bad und WC zu einem Badezimmer zusammengelegt. Eine neu eingezogene Glaswand im oberen Bereich sorgt dabei für zusätzlichen Tageslichteinfall und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Wohnung verbindet somit den besonderen Charme eines klassischen Altbaus mit wichtigen bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.

Ein weiterer Vorteil ist der vorhandene Fernwärmeanschluss. Die zentrale Wärmeversorgung bietet eine komfortable Heizlösung und ist mit Blick auf die zukünftige Entwicklung der Energieversorgung ein interessanter Standortvorteil. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über einen Durchlauferhitzer.

Mit insgesamt drei Zimmern und großer Wohnküche bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, mit separatem Arbeitszimmer oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Eine Besonderheit des Grundrisses besteht darin, dass eines der Zimmer nur über die zwei weiteren Zimmer erreichbar ist. Dies eröffnet interessante Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als privater Rückzugsbereich, Ankleide oder Kinderzimmer, sollte bei der individuellen Raumplanung jedoch berücksichtigt werden.

Ein weiterer Pluspunkt ist die sehr gut funktionierende Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Eine verlässliche und gut organisierte Eigentümergemeinschaft ist ein wichtiger Faktor für den langfristigen Werterhalt einer Immobilie und trägt wesentlich zu einem angenehmen Miteinander im Haus bei.

Die Kombination aus hellen Räumen, der offenen Bebauung auf der Süd- bis

Südwestseite, den 2011 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, dem Fernwärmeanschluss, einer gut funktionierenden Eigentümergemeinschaft und der begehrten Friedenauer Lage macht diese Altbauwohnung zu einer attraktiven Gelegenheit – insbesondere für Paare oder Familien mit einem Kind, die ein großzügiges Zuhause in einem gewachsenen Berliner Wohnquartier suchen.

Objektnummer: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Ausstattung und Details

- Dielenboden
- Einbauküche
- Hohe Altbau-Deckenhöhen
- 2011 umfangreich sanierte Elektrik, Wände, Dielenböden und Badezimmer
- Fernwärmeversorgung

Objektnummer: 26178015 - 12161 Berlin – Friedenau

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Berlin-Friedenau, die sich durch eine hervorragende Infrastruktur und ein gewachsenes, familienfreundliches Umfeld auszeichnet. Besonders attraktiv ist die Nähe zu mehreren renommierten Bildungseinrichtungen: Das Rheingau-Gymnasium, die Stechlin-Grundschule und das Paul-Natorp-Gymnasium sind bequem erreichbar und bieten Familien kurze Wege im Schulalltag.

Für den täglichen Bedarf befindet sich der Kiez Frische Supermarkt in der näheren Umgebung. Darüber hinaus laden der charmante Rüdesheimer Platz mit seinen Cafés und Geschäften sowie der Walther-Schreiber-Platz und der Friedrich-Wilhelm-Platz zum Einkaufen und Verweilen ein. Auch die beliebte Schloßstraße mit ihrem vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebot ist schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Über die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station Rüdesheimer Platz besteht Anschluss an die U3, während die Station Friedrich-Wilhelm-Platz die U9 erschließt. Damit sind sowohl die Berliner City-West, die Innenstadt als auch zahlreiche weitere Stadtteile bequem erreichbar.

Die Kombination aus hervorragender Nahversorgung, kurzen Schulwegen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer sehr guten Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv.

Objektnummer: 26178015 - 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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26178015 - 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