

Exposé

Wohnung in Berlin

Von Privat: Top sanierte 7-Zimmeraltbauwohnung in Bestlage Friedenau



Objekt-Nr. OM-301830

Wohnung

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:
Herrn Lindner

12159 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	168,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	168,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	414 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit Flair und Stil im top sanierten Gründerzeitaltbau in Friedenau.

Wohnung, Haus, fantastische Lage, hier stimmt einfach alles!

Direkt vom Eigentümer angeboten wird eine provisionsfreie, helle und außergewöhnlich große 7-Zimmeraltbauwohnung (168 m²), die in der zweiten Etage eines ruhigen Gründerzeithauses in den Jahren 2007-2023 behutsam und mit viel Liebe zum Detail saniert wurde.

Bei der Sanierung wurden alle Fenster komplett altbaugerecht erneuert und mit antiken Beschlägen stilsicher ausgestattet. Ebenso wurden die alten Stilelemente der Türen wiederhergestellt. Sämtliche Zimmer weisen feinverputzte Wände auf, sind mit Parkett bzw. Dielen und in nahezu allen Zimmern mit wunderschönen Stuckelementen ausgestattet. Ebenso wurden die Elektro-, Heizungs- und Sanitärleitungen im Rahmen der Sanierung erneuert. Alle 7 Zimmer sind mit unter Putz liegenden modernen Netzkabeln (Cat7) für schnelles Internet ausgestattet. In beiden Wohnzimmern befinden sich unter Putz HDMI- und Audiokabel für anspruchsvolle Entertainmentnutzung. Im linken Erkerwohnzimmer sorgt der neue zukunftssichere Kaminofen für behagliche Wärme in der kalten Jahreszeit.

Beide Bäder sind mit hochwertigen Sanitärobjekten und Designerfliesen aus Italien und Südfrankreich ausgestattet. Im großen Badezimmer befindet sich neben einer großen Badewanne und einer Dusche ein Haushaltseinbauschränk für Waschmaschine, Trockner und Badutensilien. Im Jahr 2022 wurde eine neue sparsame Junkers-Gasetagenheizung eingebaut, die via App steuerbar ist. Ebenso wurde im Jahr 2022 ein Warmwasserspeicher erneuert.

Die Einbauküche ist in den offenen Wohnbereich des „Berliner Zimmers“ integriert und bietet viel Platz für gemütliche Zusammenkünfte. Im Arbeitszimmer neben dem Haupteingang befindet sich ebenfalls ein großer Einbauschränk für Jacken und Schuhe. Im hinteren Flur befindet sich der zweite Eingangsbereich mit direktem Zugang zum grünen Gemeinschaftsgarten durch das Seitenflügeltreppenhaus.

In diesem Flur wurde auf der ganzen Länge von 7,60 m die Decke abgehängt und Stauraum geschaffen, der über drei in der Decke integrierte Klappen zugänglich ist.

Alle Räume sind sehr hell und die Raumhöhe liegt bei ca 3,40 m. Der Balkon ist Richtung Süd-Westen ausgerichtet. Von ihm hat man einen herrlichen Ausblick auf den grünen Gemeinschaftsgarten.

Das Haus mit den 10 Wohneinheiten präsentiert sich in einem sehr guten und einladenden Zustand, die Eigentümergemeinschaft besteht fast ausschließlich aus Selbstnutzern. Die Straßen- bzw. Gartenfassaden wirken hell und gepflegt. Die historischen Ornamente des Ursprungsbestandes aus der Jahrhundertwende sind weitgehend erhalten – sowohl bei der Straßenfassade als auch im Treppenhaus.

Wesentliche Teile des Hauses wurden in den letzten Jahren umfassend saniert (Fassade, Dach, Isolierung, Leitungen, Treppenhaus). Eine erhebliche Instandhaltungsrücklage wurde angespart.

Ausstattung

Balkon, 2 Kellerräume, 1 Vollbad, 1 Duschbad, Einbauküche, alle Wände feinverputzt, Einbauschränke, Gasetagenheizung, Parkett, Dielen, Südwestbalkon zum grünen Gartenbereich, Gemeinschaftsgarten, Niedriges Hausgeld.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Übergabe nach Absprache.

Makleranfragen nicht erwünscht.

Lage

Der sehr beliebte und nachgefragte Ortsteil Friedenau, der gegen Ende des 19. Jahrhunderts bebaut wurde, besticht durch ruhige Anliegerstraßen, schöne Vorgärten und eine hohe Dichte an Gründerzeithäusern und Stadtvillen. Ruhige Bestlage Friedenau, wenige Gehminuten vom S-Bahnhof Friedenau mit seinem schönen Vorplatz. In der Umgebung befinden sich fast ausschließlich gut erhaltene und gepflegte Wohngebäude. Das Quartier ist eines der traditionsreichsten Berliner Künstler-, Schriftsteller- und Intellektuellenviertel, das heute insbesondere von Familien sehr geschätzt wird. Um die Ecke in der Hedwigstraße und Richtung Breslauer Platz, auf dem man 3x wöchentlich einen Wochenmarkt besuchen kann, finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Weinhandlungen, etc.. Ebenso sind viele Kitas und Schulen fußläufig erreichbar.

Vom ruhigen Teil Friedenaus ist es nicht weit zu den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten an der Schloßstraße, der Rheinstraße und der Bundesallee. Vom S-Bahnhof Friedenau fahren Sie mit der S1 in wenigen Minuten in Richtung Potsdamer Platz oder Richtung Wannsee und Potsdam.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,99 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Entrée Treppenhaus

Exposé - Galerie



Erkerwohnzimmer



Esszimmer/Küche

Exposé - Galerie

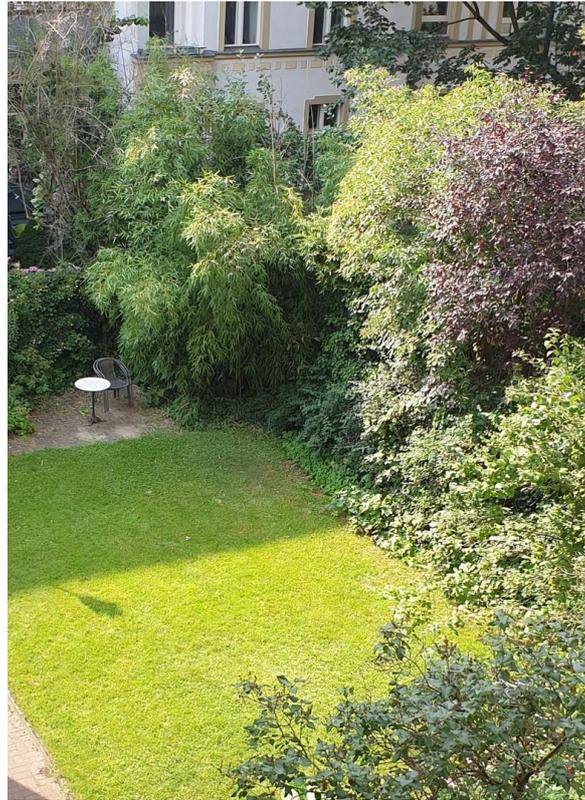


Wohnzimmer 2



Badezimmerfliesen

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Kaminofen

Exposé - Galerie



Stuckoptik 1



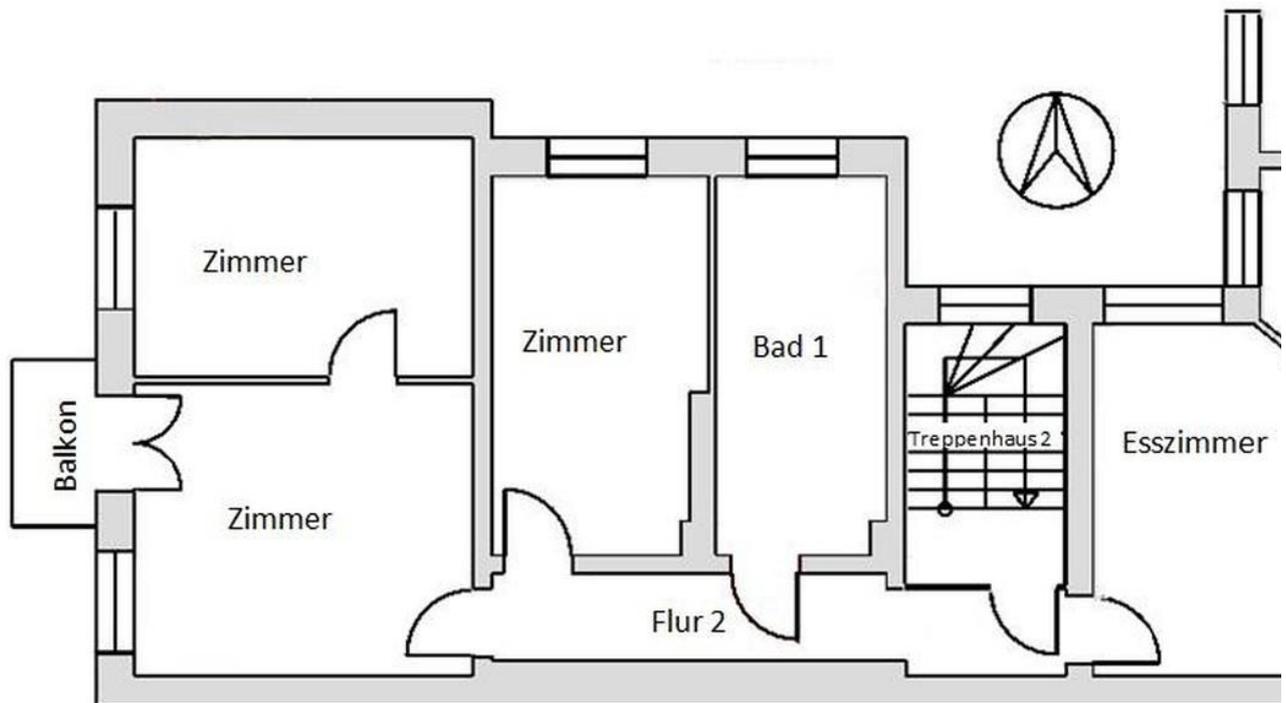
Stuckoptik 2

Exposé - Galerie



Türbeschläge

Exposé - Grundrisse



Grundriss