

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Exklusive sanierte Altbauwohnung mit Flexibilität und historischem Charme



Objekt-Nr. **OM-327238**

### Wohnung

Verkauf: **1.750.000 €**

Ansprechpartner:  
Lukas Danckert  
Mobil: 0151 44010552

12161 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	413 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, die zu einer großzügigen Einheit zusammengelegt wurden. Dank der getrennten Kreisläufe (Heizung, Strom, Wasser) bietet sie maximale Flexibilität: eine zukünftige bauliche Trennung in zwei separate Wohnungen ist technisch und rechtlich unabhängig von den anderen Eigentümern problemlos möglich.

### Wohnraumaufteilung

Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte zweite Etage des Gebäudes und umfasst:

- 6 Zimmer, davon ein beeindruckendes Wohn-, Ess- und Küchenzimmer mit ca. 67 m<sup>2</sup>
- Sehr großzügige Schlaf/ Kinder- und Arbeitszimmer, die sowohl miteinander verbunden sind, als auch flurseitig jeweils begehbar sind
- 2 Balkone,
- 2 Bäder ausgestattet mit hochwertigen Badeelementen von Villeroy und Boch, Dornbracht-Armaturen, zum Teil mit Fußbodenheizung und alle mit Handtuchheizungen ausgestattet, die den Stil der Wohnung unterstreichen sowie ein zusätzliches Gäste-/Kinder-WC
- Eine Küche mit Haushaltsgeräten von Miele (Induktionskochfeld und Spülmaschine) sowie Bosch, und einer edlen Arbeitsplatte aus echtem Pietra-Grey-Marmor, die Eleganz und Exklusivität ausstrahlt
- Hochwertige Parkett- oder Dielenböden in allen Wohnräumen
- Alle Räume sind glatt verputzt und mit hochwertigen Heizkörperverkleidungen ausgestattet
- Alle originalen Doppelkastenfenster wurden aufwändig saniert und abgedichtet
- Originaltüren in allen Räumen aufwändig saniert mit Originalbeschlägen
- Deckenhöhe von ca. 3,30 m mit prächtigen Stuckelementen in allen Zimmern

Die Zusammenlegung und Sanierung der Wohnung im Jahr 2021 wurde unter der Leitung einer Architektin durchgeführt und bietet höchste Wohnqualität. Ein Fahrstuhlanbaurecht für diese Wohnung ist bereits Bestandteil der Teilungserklärung und kann jederzeit und unabhängig von den anderen Eigentümern ausgeübt werden.

## Ausstattung

### Highlights im Überblick

- Flexibles Wohnkonzept: Die Wohnung kann dank getrennter Kreisläufe problemlos in zwei Einheiten geteilt werden – ideal für Selbstnutzung, Teil- oder Vollvermietung.
- Keine Mietpreisbremse: Nach umfassender Modernisierung wurde die Wohnung nur vom Eigentümer genutzt. Eine Erstvermietung gilt als „Erstbezug nach Sanierung“ und unterliegt nicht der Mietpreisbremse (§ 556d, § 556e Abs. 2 BGB). Die Miete kann frei vereinbart werden.
- Eingangsbereich: Ein heller, großzügiger Eingang mit offenen, maßgefertigten Einbauten vermittelt Weitläufigkeit und exklusiven Stil.
- Privat- und Wohnbereich: Die ca. 120 m<sup>2</sup> große private Zone mit Schlafzimmern ergänzt die fast ebenso große Wohnzone mit Gäste-WC und Gästezimmer – perfekt für Rückzug und Gemeinschaft.
- Repräsentative Räume: Großzügige, helle Altbauräume vereinen Charme und Modernität. Der hofseitige Blick über den grünen Innenhof zur denkmalgeschützten Görresstraße ist unverbaubar, die Vorderansicht streift die sanierte ehemalige Spielstraße.
- Kaminmöglichkeit: Ein Kaminanschluss im Wohn-Essbereich ist bereits mit dem Bezirksschornsteinfeger abgestimmt und leicht umsetzbar – für gemütliche Abende und zusätzliche Heizmöglichkeiten.

- Hochwertige Fenster: Hofseitig wurden wärmedämmende Holzfenster eingebaut, die den Stil des Hauses bewahren und Heizkosten reduzieren.
- Moderne Steuerungstechnik: Raumtemperatur und Backofen sind per App (auch von unterwegs) steuerbar – ideal für Komfort und Flexibilität im Alltag.
- Highspeed-Internet: Glasfaser-Hausanschluss garantiert schnelles Internet für Homeoffice und Unterhaltung.
- Jugendstil-Architektur: Das Haus von 1905 überzeugt mit reich verzierter, denkmalgeschützter Jugendstil-Fassade und herrschaftlichem Wohngefühl.
- Grüner Innenhof: Eine private Oase mit Rotbuche, Hortensien, Kies und Spielhaus – ein besonderer Rückzugsort mitten in der Stadt.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung in einem unter Denkmalschutz stehenden Gründerzeithaus aus dem Jahr 1905 vereint klassisches Berliner Altbauflair mit modernstem Wohnkomfort. Das viergeschossige Mietwohnhaus, von dem Architekten Josef Becker entworfen und für sich selbst gebaut, besticht durch seine asymmetrische, malerische Straßenfassade mit Jugendstil-Elementen.

Das denkmalgeschützte Gebäude besticht nicht nur durch seine Architektur, sondern auch durch seine zentrale und doch ruhige Lage in Friedenau. Die Dachgeschosssanierung nebst energetischer Dachsanierung mit neuer Schieferdeckung erfolgte im Jahr 2017, das Treppenhaus wurde zuletzt 2024 saniert. Der Vorgarten ist mit einem stilvollen Jugendstilgitter eingefriedet, was den historischen Charme des Hauses weiter unterstreicht.

Die malerische Wohnstraße ist Teil eines architektonisch bedeutenden Ensembles. Hier wohnen Sie in einer ruhigen, grünen Umgebung und genießen gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an Berlins pulsierende Stadtteile.

Die Mikrolage zeichnet sich durch die fußläufige Erreichbarkeit des beliebten Rüdeshheimer Platzes mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, dem Wochenmarkt und dem bekannten Weinfest aus.

Kiezkultur wird in Friedenau noch großgeschrieben, geprägt durch zahlreiche Cafés, Galerien und Restaurants, sowie Einzelfachhandel für die besonderen Dinge.

Ein Spielplatz direkt um die Ecke, fußläufig in den beliebten Volkspark Wilmersdorf oder mit dem Fahrrad zur Domäne Dahlem, sowie viele Kitas und Schulen in der direkten Umgebung machen Friedenau zu einer sehr begehrten Wohnlage bei intellektuellen jungen Familien.

In der Makrolage sind Berlins Südwesten (Zehlendorf, Wannsee) und die City-West (Kurfürstendamm, KaDeWe) schnell erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Eingang/Garderobe/Gäste-Bad



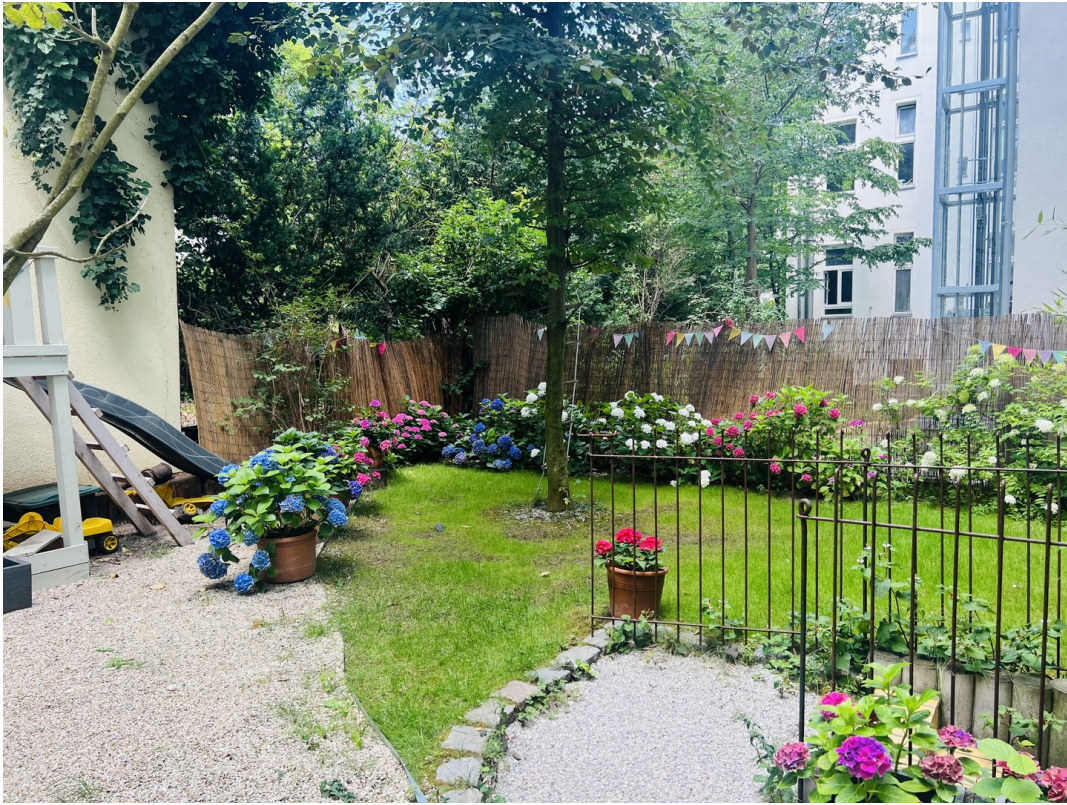
Eingang



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Hof/Garten



Hausansicht



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Flur (privater Bereich)



Masterbad

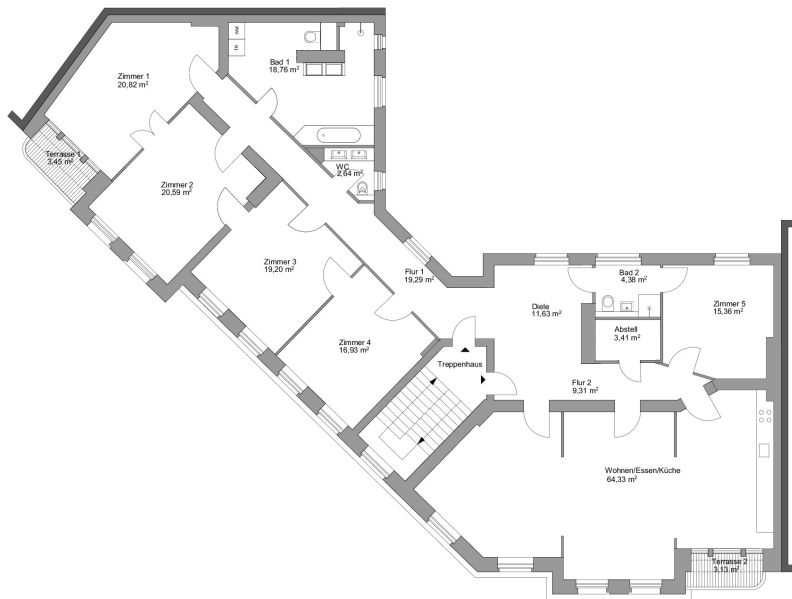
# Exposé - Galerie



Masterbad / Dusche



# Exposé - Grundrisse



Bestand	
12101 Berlin	
MiStab	1/100
Bergr05a	DIN A3
Datum	11.11.2024
sz-Anchaltan Friedhelm + Schultze & Partner GmbH Lehrer Str. 57 10057 Berlin Fon: +49 30 44 01 73 73 Mail: info@sz-anchaltan.de	