

Berlin - Friedenau

# Bezugsfreie 2,5-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz und Balkon in begerter Lage von Friedenau

Objektnummer: 26178006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26178006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>349.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 71 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2.5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>114.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>25.07.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1960</b>

Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau**

## Ein erster Eindruck

Diese bezugsfreie 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 im beliebten Berliner Ortsteil Friedenau. Die Wohnung überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung, hellen Räumen, einem eigenen Kellerraum und einem Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die eine zentral gelegene Immobilie mit Potenzial suchen und ihr durch eine individuelle Modernisierung eine persönliche Handschrift verleihen möchten.

Ein besonderer Vorzug dieser Wohnung ist der Außenstellplatz direkt vor dem Haus. In der beliebten Wohnlage Friedenau, wo Parkraum bekanntermaßen knapp ist, bietet er einen erheblichen Komfortgewinn im Alltag und unterstreicht den besonderen Mehrwert der Immobilie.

Das Gebäude ist zudem an das Fernwärmenetz angeschlossen und verfügt damit über eine zukunftssichere, effiziente und komfortable Wärmeversorgung – ein weiterer Pluspunkt im Hinblick auf die energetischen Anforderungen der kommenden Jahre.

Ein weiterer Vorteil ist die hervorragende Lage im beliebten Ortsteil Friedenau. Das gepflegte Wohnumfeld mit seinen charmanten Altbauten, zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Lebensqualität. Der Rüdeshheimer Platz, der Südwestkorso sowie die Schlossstraße sind bequem erreichbar. Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der schnellen Erreichbarkeit der City West sowie der Berliner Innenstadt eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau**

## **Ausstattung und Details**

**71 QM Wohnfläche**

**2,5 Zimmer (halbes Zimmer: Arbeitszimmer mit ca. 9 QM)**

**PKW-Außenstellplatz vor dem Haus**

**Balkon mit Südwest-Ausrichtung**

**Ca. 2,70 Meter Deckenhöhe**

**109/1000 Miteigentumsanteil**

**908 QM Gemeinschaftsgrundstück**

**12-Parteien-Haus ( drei pro Etage)**

**Gepflegte Einbauküche älteren Standards**

**Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Friedenau – einem der gefragtesten Wohnquartiere im Berliner Südwesten. Das Umfeld ist geprägt von repräsentativen Altbauten, ruhigen, baumbestandenen Straßen und einer gewachsenen Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität.

Nur wenige Gehminuten entfernt laden der idyllische Rüdeshheimer Platz mit seinen Cafés, Restaurants und seiner besonderen Atmosphäre sowie der charmante Südwestkorso mit seinen historischen Altbauten, kleinen Geschäften und gastronomischen Angeboten zum Verweilen ein. Die nahegelegene Schlossstraße, eine der größten Einkaufsstraßen Berlins, ergänzt das vielfältige Angebot mit zahlreichen Fachgeschäften, Einkaufszentren und Restaurants und ist in ca. 10 Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S- und U-Bahnhof Bundesplatz mit Anschluss an die Ringbahn (S41, S42 und S46) sowie die U9 ist zu Fuß in fünf Minuten erreichbar. Der U-Bahnhof Friedrich-Wilhelm-Platz (U9) ist in vier Minuten zu Fuß erreichbar, der U-Bahnhof Rüdeshheimer Platz (U3) ist ca. 15 Gehminuten entfernt und bieten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von hier aus gelangen Sie in kurzer Zeit zum Kurfürstendamm, zum Zoologischen Garten, zum Potsdamer Platz sowie in die Berliner Innenstadt.

Für Erholung und Freizeit bieten der nahegelegene Volkspark Wilmersdorf und weitere Grünanlagen ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien.

Die Kombination aus urbanem Leben, exzellenter Infrastruktur und einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld macht diese Lage zu einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten.

**Objektnummer: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau**

## Weitere Informationen

**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: 26178006 - 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: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**