

Berlin - Friedenau

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

Property ID: 26178006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 71 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

At a glance

Property ID	26178006	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 71 m ²	Type	Apartment
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	114.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.07.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

The property



Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

The property



Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

The property



Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

The property



Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

The property



Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

The property



Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

The property



Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

A first impression

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.

Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

Details of amenities

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

Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

All about the location

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.

Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

Other information

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.

Property ID: 26178006 - 12161 Berlin - Friedenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehendorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com