

**\*\*\*VERKAUFT\*\*\* Immobilien3\*\*\* Berlin-Friedenau: Zwei-Zimmer Wohnung - ruhiger Lage**



12161 Berlin / Friedenau

## Details

|                 |                        |                           |                   |
|-----------------|------------------------|---------------------------|-------------------|
| ImmoNr          | BF18RS23               | Anzahl Zimmer             | 2                 |
| Objektart       | Wohnung                | Anzahl Schlafzimmer       | 1                 |
| Objektyp        | Hochparterre           | Anzahl Badezimmer         | 1                 |
| Nutzungsart     | Wohnen                 | Baujahr                   | 1910              |
| Vermarktungsart | Kauf                   | Zustand                   | Modernisiert      |
| Außen-Provision | Ohne Käuferprovision ! | Energieausweis            | Verbrauchsausweis |
| Hausgeld        | 250,00 €               | Endenergieverbrauch       | 134 kWh/(m²a)     |
| Wohnfläche      | 75 m²                  | Energieausweis gültig bis | 01.10.2022        |

|                |           |                 |                 |
|----------------|-----------|-----------------|-----------------|
| Baujahr lt.    | 1910      | Heizungsart     | Zentralheizung, |
| Energieausweis |           |                 | Fernwärme       |
| wesentlicher   | Fernwärme | Fahrstuhl       | Kein Fahrstuhl  |
| Energieträger  |           | Balkon/Terrasse | Ja              |
|                |           | Kabel Sat TV    | Ja              |

## Beschreibung

Die hier angebotene unvermietete Zwei-Zimmer-Wohnung liegt in der 1. Obergeschoss eines 5 Etagen-Mehrfamilienhauses mit Vollkeller aus dem Jahre ca. 1910. Der Wohnkomplex verfügt über 2 Wohnblöcke die miteinander verbunden sind. Mit insgesamt 41 Wohneinheiten steht die Wohneinheit auf einem 1.834 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnung verfügt über insgesamt ca. 75,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über 2 Zimmer, einen Flur, eine Küche sowie über ein gefliestes Wannenbad mit WC und Handwaschbecken verteilt. Von dem zentral liegenden Flur sind sämtliche Zimmer direkt erreichbar. Auf den Balkon mit Blick in den grünen Innenhof gelangen Sie jeweils vom Wohnzimmer und von der Küche. Zusätzlich gehört zur Wohnung auch ein eigener Kellerraum. Die zweckmäßig ausgestattete Küche ist mit im Kaufpreis enthalten.

## Lage

Berlin Friedenau, zwischen Schöneberg und Steglitz gelegen, gehört auch heute noch zu den begehrtesten Wohnlagen Westberlins. Die Gegend lädt aufgrund seiner ruhigen, jedoch zentralen Lage besonders durch die vorhandenen zahlreichen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, zum Wohlfühlen ein.

Die angebotene Eigentumswohnung liegt sehr ruhig, eingebettet von Villen im Jugendstil. Der U - Bahnhof Walter-Schreiber Platz ist ca. 650 Meter und der U-Bahnhof Rüdesheimer Platz ca. 750 Meter entfernt. Das Einkaufszentrum "Das Schloss" erreichen Sie nach ca. 1,7 km.

Dinge des alltäglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kitas, zahlreiche Cafes sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Ausstattung Beschreibung

Die Fußböden der Zwei-Zimmer Wohnung verfügen überwiegend aus aufgearbeiteten Holzdielen. Die Eingangstür der Wohnung sowie einige Fenster stammen noch aus Zeiten des Jugendstils. Die Raumhöhe beträgt ca. 3,0 Meter.

Das tagesbelichtete Bad wurde modernisiert und mit einer Wanne ausgestattet. Die Warmwasserversorgung im Bad und in der Küche erfolgen durch einen Warmwasserboiler, welche im Wannenbad im letzten Jahr erneuert wurde.

Gern senden wir Ihnen auf Wunsch weitere Unterlagen zur Immobilie zu.

Achtung: Derzeit erhält hintere Teil des Mehrfamilienhauses einen neuen Farbanstrich. Die Bauarbeiten dauern noch an.

## Sonstige Angaben

Die Wohnung kann nach Absprache übernommen werden und ist unvermietet.

Das Hausgeld beträgt zur Zeit monatlich ca. 250 - EUR inklusive Heizkostenvorauszahlung. Die Instandhaltungsrücklage beträgt mtl. 63,66 EUR und sind in dem Hausgeld enthalten.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Endenergieverbrauch 134,0 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin NICHT enthalten.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Alle zum Objekt gemachten Angaben beruhen auf den Angaben Dritter. Der Makler übernimmt für deren Richtigkeit keine Gewährleistung. Dieses Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten.

Irrtum, Auslassungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben nach Aussagen des Eigentümers.

Wir suchen dringend für unsere vorgemerkten Kunden Eigentumswohnungen, Häuser, Miethäuser und Grundstücke. Bitte rufen Sie uns an !

Wenn Sie neugierig geworden sind und mehr erfahren möchten senden Sie eine Email an [info@immobilien3.de](mailto:info@immobilien3.de) oder sprechen Sie direkt mit uns.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



das Wohnzimmer



das Schlafzimmer



die Küche



das Bad



der Balkon