

12159 Berlin-Friedenau

KAUFOBJEKT

EIGENTUMSWOHNUNG

Gemütliche 3-Zimmerwohnung mit Ausbaupotenzial in saniertem Altbau

FUCHS+PARTNER 
DAS TEAM FÜR DEN MASSIV HAUSBAU®

OBJEKTDDETAILS

Wohnung	WE 49
Baujahr	1910
Wohnfläche ca.	91 m ²
Zimmer	3
Miteigentumsanteile	203 / 10.000
Grundstücksgröße	2.333 m ²
Lage	Gartenhaus, 3. OG, links
Monatliches Wohngeld	365,00 € inkl. HK-VZ
Zuführung mtl. Instandsetzungsrücklage	84,58 €
Vermietet	Ja – Mieter zieht aus
Stellplatz / Garage	Nein
Sonstiges	Bezugsfrei ab 01.12.2025
Zustand	Renovierungsbedürftig
Grundriss	Modernisierungspotenzial

KAUFPREIS 575.000 €

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt. Sie wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

KONTAKT

**IHRE
PERSÖNLICHE
ANSPRECHPARTNERIN**

Fuchs GmbH
Machnower Busch 3
14532 Kleinmachnow
Fon: 033203-30 51 30
E-Mail: info@fuchs-partner.de



Beate Hesse

Mobil: 0176-151515 31

E-Mail: b.hesse@fuchs-partner.de

LAGEBESCHREIBUNG

Friedenau ist ein Ortsteil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg in Berlin. Er stellt mit seiner Lage zwischen der Grenze zu Wilmersdorf und Schöneberg im Norden und der Steglitzer Schloßstraße sowie dem Einzugsgebiet von Dahlem im Süden ein Bindeglied zwischen diesen insgesamt bürgerlich geprägten Ortsteilen dar.

Er ist zentral gelegen und wird unter anderem durch die Haupt- und die sich anschließende Rheinstraße als Einkaufsmeile geprägt. Dennoch verleiht die kleinteilige, vorwiegend aus Gründerzeitbauten des 19. Jahrhunderts bestehende Bebauungsstruktur mit Vorgärten und zahlreichen Straßenbäumen, dem Ortsteil einen ruhigen Charakter und ein besonderes Flair.

Die sehr gute Infrastruktur dieses Kiezes mit Kita's, Grund- und Oberschulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten sowie dem breitgefächerten öffentlichen Nahverkehr macht diese Wohngegend so begehrt. Bekannt ist auch der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt auf dem Breslauer Platz, der in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Hervorzuheben ist die Nähe zur Charité Campus Benjamin Franklin, zur Freien Universität Berlin und zur Berlin International School, Lentzeallee – alle gelegen in einem Radius von ca. 4 – 4,5 km und mit dem Fahrrad in nur rd. 15 Minuten erreichbar.

Darüber hinaus gelangt man schnell sowohl in die City West als auch in die City Ost.

ENTFERNUNGEN VOM OBJEKT



6,5 km bis zum Potsdamer Platz | 20 min mit dem Fahrrad



600 m bis zum S-Bahnhof Insbrucker Platz | 8 min zu Fuß



300 m zu div. Bushaltestellen | 3 min zu Fuß



23 km bis zum Flughafen BER | 50 min mit Bus und Bahn



Ehemaliges Postamt Friedenau. Quelle PSD Bank

OBJEKTBE SCHREIBUNG



Wir bieten Ihnen hier eine charmante 3-Zimmerwohnung in Berlin-Friedenau, einem Ortsteil des Bezirk Tempelhof-Schöneberg, zum Kauf an. Sie liegt in einer ruhigen Seitenstraße im pulsierenden Dreieck zwischen S-Bahnhof Bundesplatz, Innsbrucker Platz und Friedenau. Die Wohnung befindet sich im dritten Stock des Gartenhauses des sanierten Gründerzeitaltbaus, gelegen zum idyllischen und gärtnerisch hochwertig angelegten Innenhof. Sie ist durch einen nachträglich installierten Fahrstuhl erreichbar. Beheizt wird der Gebäudekomplex durch eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2019.

Die Wohnung selbst wird derzeit noch von einem langjährigen Mieter bewohnt, der spätestens zum 30.11.2025 ausgezogen sein wird. Zur Wahrung der Privatsphäre des Mieters sind in diesem Exposé keine Innenfotos dargestellt. Die Wohnung kann aber nach Rücksprache besichtigt werden.

Wir empfehlen Ihnen, die Wohnung nach Kauf nicht nur grundlegend zu renovieren, sondern bei der Gelegenheit auch Grundrissveränderungen vorzunehmen, um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Deshalb haben wir nachfolgend nicht nur den aktuellen Grundriss eingefügt, sondern auch 3 Varianten möglicher Umgestaltungen der Wohnung. Gerne können wir Sie bei Interesse dahingehend beraten und Ihnen auch eine grobe Kostenschätzung abgeben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten incl. Telefonnummer, damit wir Ihnen ein vollständiges Exposé zusenden können.

GRUNDRISS AKTUELL

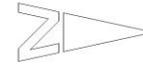


Die Zeichnungen sind anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.

Flächenaufstellung in qm ca.

Flur	12,29
Küche	9,87
AR I	2,90
Bad	3,27
Kind	15,27
AR II	3,43
Wohnen/Essen	22,14
Schlafen	19,41
<u>Balkon</u>	<u>2,97</u>
Gesamtfläche	91,55

GRUNDRISSVISION



Variante 1

Mögliche Grundrissgestaltung bei Umbau der Wohnung vorbehaltlich bautechnischer und statischer Prüfung.

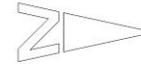
Wir beraten Sie gerne auch zu den voraussichtlichen Kosten der Umbaumaßnahme.

Kleine Lösung:

Vergrößerung und Modernisierung des Badezimmers unter Einbeziehung des Abstellraum 1 und Beibehaltung der übrigen Raumaufteilung



GRUNDRISSVISION



Variante 2

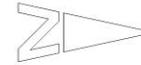
Mögliche Grundrissgestaltung bei Umbau der Wohnung vorbehaltlich bautechnischer und statischer Prüfung.

Wir beraten Sie gerne auch zu den voraussichtlichen Kosten der Umbaumaßnahme.

Umgestaltung als großzügige Zweizimmerwohnung:

Großes Badezimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, geräumiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon und integrierter offener Küchenzeile, kleiner Abstellraum

GRUNDRISSVISION



Variante 3

Mögliche Grundrissgestaltung bei Umbau der Wohnung vorbehaltlich bautechnischer und statischer Prüfung.

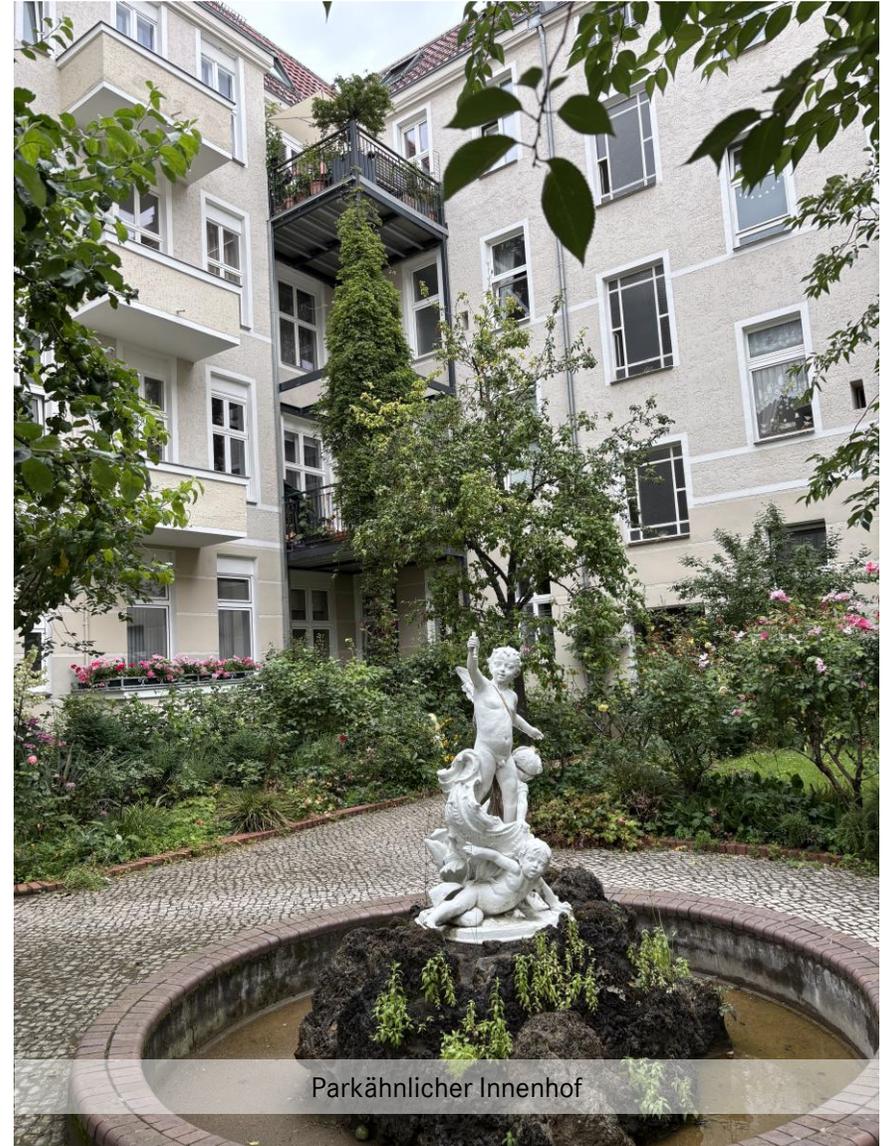
Wir beraten Sie gerne auch zu den voraussichtlichen Kosten der Umbaumaßnahme.

Umgestaltung als offene Zweizimmerwohnung:

Großes Badezimmer, aus dem Flur einladender Zugang zum großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, separates Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, etwas größerer Abstellraum



Durchgang zum Gartenhaus



Parkähnlicher Innenhof



GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Maklervertrag

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer aufgrund des vorliegenden Angebots kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zu den folgenden Bestimmungen zustande.

2. Angebot

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe der Information an Dritte ist untersagt.

3. Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages tätig zu werden. Etwaige Interessenkollisionen wird er dem Auftraggeber unverzüglich mitteilen.

4. Provision

Mit rechtswirksamem Abschluss des Kauf- oder Pachtvertrages entsteht der vom Käufer bzw. Pächter zu tragende Honoraranspruch des Maklers in Höhe der ortsüblichen Sätze, soweit nicht das vorliegende Angebot einen anderen Provisionssatz ausweist. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf- bzw. Pachtvertrag abschließt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis bzw. dem Gesamtwert des Vertrages einschließlich eventueller Einrichtungsablässe, Hypothekenübernahme etc. Die Honorarforderung wird mit Abschluss des Kauf- bzw. Pachtvertrages zur Zahlung fällig.

5. Ursächlichkeit

Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens schriftlich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt unser Nachweis als ursächlich für einen Kauf.

6. Gleichwertigkeit

Dem Abschluss eines Kaufvertrages entspricht der Erwerb eines anderen, vergleichbaren Objekts des Verkäufers sowie die Übertragung von realen oder ideellen Anteilen.

7. Beurkundung

Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Ausfertigung der Kaufurkunde.

8. Haftung

Die Objektbeschreibung wurde aufgrund der Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler kann für die Richtigkeit der Informationen keine Haftung übernehmen.

9. Schlussbestimmung

Der Makler nimmt keine Zahlungen für den Verkäufer in Empfang. Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Maklers. Gerichtsstand ist, soweit die gesetzliche Regelung nicht anders lautet, der Sitz des Maklers.

HAFTUNGSVORBEHALTE

Alle dargestellten Computergrafiken, einschließlich etwaiger Simulationen der Außen- und Innenansichten (insbesondere der Einrichtungsgegenstände) des Gebäudes und sonstige grafische Darstellungen sind als Beispiele zu verstehen und nicht Bestandteil der Leistung. Die abgebildeten Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Die tatsächliche Gestaltung der Gebäude und die Bauausführung können von der Darstellung abweichen und sind vor Ort zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Dann zögern Sie nicht, mit uns in Kontakt zu treten.
Wir freuen uns auf Sie!



IHRE PERSÖNLICHE ANSPRECHPARTNERIN

Beate Hesse



Telefon

0176-151515 31 / 033203-30 51 30



E-Mail

b.hesse@fuchs-partner.de



Website

www.fuchs-partner.de

