



FRIEDENAUER RHEINGAUVIERTEL: KLASSISCHE, SANIERTE ALTBAUWOHNUNG MIT VIELEN ATTRAKTIVEN STILELEMENTEN UND ZWEI BALKONEN

Posted on 6. Januar 2026

Adresse:: 12161 Nerlin-Friedenau

Größe:: ca. 99 m²

Preis in €: 698.000,- VB

Typ: Etagenwohnung

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Objektbeschreibung und Ausstattung

Die hier zum Verkauf angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Rheingauviertel in Berlin-Friedenau. Der Altbaucharme dieser Immobilie überwiegt in jedem Fall: Es sind schöne Fußbodendielen, antike Kassetten- und Flügeltürentüren mit stilvollen Messing-Beschlägen sowie Original-Doppelkastenfester mit Messing-Griffen vorhanden. Dazu gibt es eine luftige Deckenhöhe mit dezenten Stuckelementen.

Über ein schön gestaltetes Entree und einen beeindruckenden Treppenlauf gelangt man zu dieser klassischen Altbauwohnung, die über einen kompakten Grundriss verfügt. Alle Zimmer haben eine gute Größe, das Schlafzimmer zudem eine große Fensterfront mit Ausgang auf einen Balkon. Von dem Wohnzimmer aus gelangt man auf einen halbrunden Balkon mit Blick in die Rheingaustraße. Eine Flügeltür führt in das Arbeitszimmer mit dem schönen Erker, in dem ein Arbeits-/Schreibtisch einen perfekten Platz findet.

Die Küche ist mit Einbaumöbeln und Geräten ausgestattet, hier ist auch genügend Stellfläche für einen Esstisch vorhanden. Das Badezimmer befindet sich rechts neben dem Eingang, es ist in schlichter Marmoroptik mit einem antiken Waschtisch, einer Badewanne, einem Hänge-WC und einem Handtuchtrockner ausgestattet.

Die Immobilie wird über eine Öl-Zentral-Heizung beheizt, das Warmwasser wird elektrisch erzeugt erzeugt. In der Gemeinschaft wurden erst kürzlich die Zu- und Abwasserleitung erneuert.

Zur Wohnung gehört ein eigener trockener Kellerraum.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Rheingaustraße in Berlin-Friedenau, einer ausgesprochen attraktiven Wohngegend im Südwesten unserer Stadt. Das Flair dieses „intellektuellen“ Quartiers – hier wohnten einige literarische Größen wie Günter Grass, Uwe Johnson oder auch Kurt Tucholsky – ist vor allem durch gut erhaltene Altbauten geprägt. Einige kleine Geschäfte und Cafés runden diese angenehme Atmosphäre ab, auf dem Südwestkorso, aber auch der nahe gelegenen Schlossstraße befinden sich darüber hinaus zahlreiche Einkaufsgelegenheiten. Ein schöner Wochenmarkt am Breslauer Platz ist zudem fußläufig erreichbar.

Mit der U-Bahn der Linie 9 gelangt man in wenigen Stationen an den Kurfürstendamm, der U-Bahnhof Friedrich-Wilhelm-Platz ist nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Busverbindungen auf dem Südwestkorso.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg.-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin