



**“HAUS IM HAUS” IM
SANIERTEN ALTBAU IN
BERLIN-FRIEDENAU,
UNWEIT WALTHER-
SCHREIBER-PLATZ
-WOHNEN UND
ARBEITEN MIT TERRASSE
UND BALKON ÜBER 2
ETAGEN MIT JEWELNS
SEPARATEM EINGANG**

Posted on 28. April 2026

Adresse:: 12161 Nerlin-Friedenau

Größe:: ca. 168 m²

Preis in €: 625.000,-

Typ: Maisonette

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

Die hier zum Verkauf stehende Altbauwohnung befindet sich im Sockelgeschoss sowie im Hochparterre eines gepflegten Jugendstilhauses mit nur 14 Einheiten.

Diese sehr individuell geschnittene Wohnung bietet den perfekten Raum, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Die Immobilie besteht aus einem zur Straßenseite hin gelegenen Trakt, der einst als Büroeinheit genutzt wurde. Diesen Teil der Immobilie erreicht man über einen separaten Eingang links des großen Portals, dem ein kleiner eingezäunter Garten vorgelagert ist. An dieses erste Zimmer schließt ein Flur an, von dem ein großer Lagerraum, eine Sauna mit Dusche, ein separates WC und eine Küche abgeht. Es gibt hier auch einen weiteren hellen Büroraum, in dem auch die sehr aufwendige Elektrik für beide Wohnungen untergebracht ist.

Durch eine Feuerschutztür (auf dem Grundriss ist die Trennung markiert) gelangt man in eine ca. 100 m² große 3-zimmrige Wohnung, die sich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss des linken Seitenflügels befindet. Diese Wohnung verfügt im Erdgeschoss über eine Diele, ein großes tagesbelichtetes Bad mit Dusche und Wanne, eine geräumige Einbauküche sowie über ein großes Wohnzimmer mit Stuckdecke und Ausgang zu einer Terrasse im begrünten Innenhof. Die Wohnung ist auch in diesem Bereich durch eine separate Wohnungstür begehbar. Über eine Freitreppe gelangt man ins 1. Obergeschoss, dort befinden sich 2 schöne Altbauzimmer – aktuell als Schlaf- und Musikzimmer genutzt – mit hohen Stuckdecken, Dielenboden, originalen Gussheizkörpern und Ausgang zu einem kleinen Balkon.

Die gesamte Wohnung ist attraktiv ausgestattet, sie wurde komplett saniert, u. a. wurden die Fenster und sämtliche Rohre und Stränge ausgetauscht, die gesamte elektrische Anlage wurde erneuert. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

Beschreibung der Lage

Die Immobilie befindet sich in der Fregestraße in Berlin-Friedenau, einer ausgesprochen attraktiven und beliebten 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, nur wenige Meter entfernt befindet sich darüber hinaus die Schlossstraße mit ihren diversen Einkaufszentren und Shops. 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 Walther-Schreiber-Platz ist nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Auch die S-Bahnhöfe Feuerbachstraße und Friedenau sind gut zu Fuß erreichbar.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im

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

Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen. 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