



# SOLIDE 5-ZIMMRIGE EIGENTUMSWOHNUNG IN SEHR BELIEBTER WOHNLAGE VON BERLIN-FRIEDENAU

*Posted on 21. Juni 2021*

---

**Adresse:** 14197 Berlin-Friedenau

**Größe:** 104

**Preis in €:** 495.000,-

**Typ:** Hochparterre

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 Eigentumswohnung wurde vor ca. 20 Jahren aus zwei 2-zimmrigen Wohnungen zusammengelegt. Die Hochparterre-Wohnung verfügt über zwei zur Hofseite ausgerichtete Wohnzimmer mit einem zusammengelegten und dadurch größeren, überdachten Sonnenbalkon, über 2 Bäder, ein Wannenbad (am Eingang des Hauses Nr. 54) und ein Duschbad auf der Seite des Eingangs Nr. 53 a.

In das Wohnzimmer ist eine offene Einbauküche integriert, die ehemalige zweite Küche mit Terrazzoboden ist zur Straßenseite ausgerichtet und wird als Zimmer genutzt. Des Weiteren befinden sich zur Straßenseite zwei Schlafzimmer. Besonders attraktiv sind die hohen Decken, die abgezogenen Original-Holzdielen und die aufgearbeiteten Doppelkasterfenster. Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme. Durch das Zusammenlegen von zwei Grundrissen gehören zur Wohnung auch zwei separate Kellerräume. Die Immobilie kann nach Rücksprache mit dem Verkäufer sehr kurzfristig bezugsfrei übergeben werden.

Die aus ca. 200 Einheiten bestehende Wohnanlage – mit einer Grundstücksgröße von 10.587 m<sup>2</sup> - hat einen Vorgarten, der zurzeit neu angelegt wird. Das Karree umschließt hofseitig einen großzügigen, schön angelegten Garten, der zur gemeinschaftlichen Nutzung freigegeben ist. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine ausgesprochen hohe Instandhaltungsrücklage.

## Lage

Berlin-Friedenau ist einer der beliebtesten innerstädtischen Bezirke unserer Stadt. In nur wenigen Minuten gelangt man zu Fuß zur Schlossstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Friedenau ist geprägt durch sehr schöne Wohnstraßen mit altem Gebäudebestand, hier finden Sie auch zahlreiche nette Cafés und Restaurants sowie kleine Läden. Gerade der um die Ecke gelegene Südwestkorso wird immer attraktiver.

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