



Kommen, um zu bleiben

NEUBAU
ERSTBEZUG

DER KLEINE RUNDGANG

HOMESK MAGAZIN

Varziner Straße 16
12161 BERLIN-SCHÖNEBERG

4 Zimmer ca. 103 m²
Etagenwohnung



WEBLINK

360° RUNDGANG



WWW.HOMESK.DE

DER ERSTE EINDRUCK

Zuhause ist, wo du
dich wiederfindest.



HOMESK

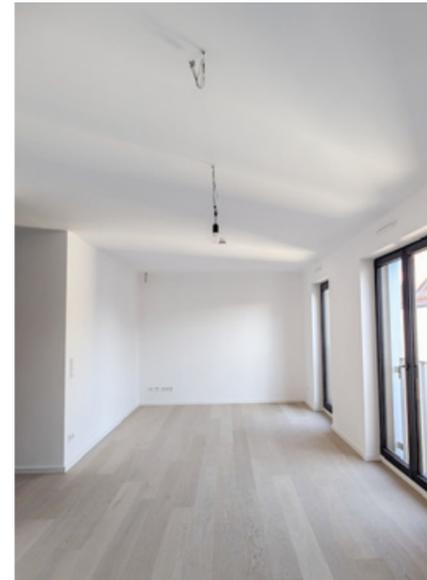
IMMOBILIENAGENTUR

WWW.HOMESK.DE

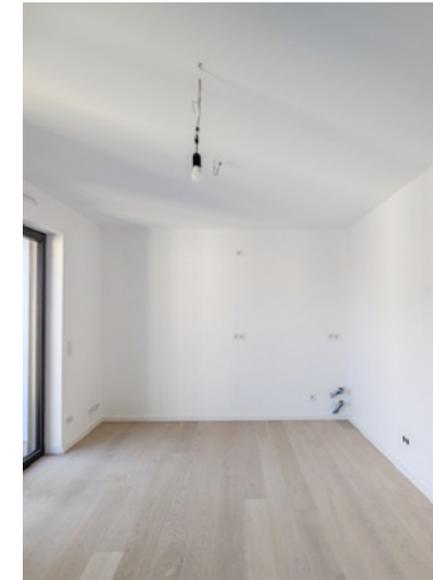


INFO@HOMESK.DE

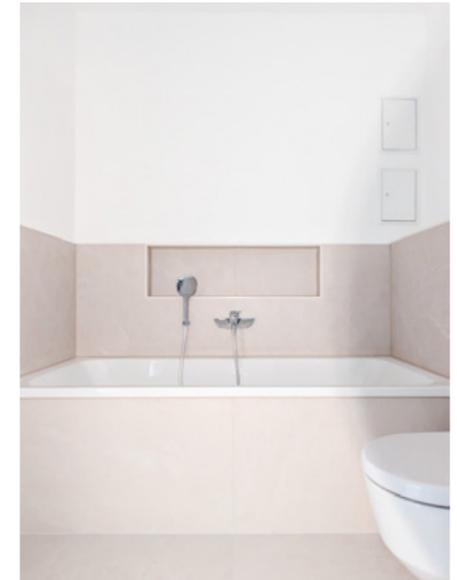
030 - 689 152 05



8 Wohnzimmer



16 Offene Wohnküche



28 Badezimmer

INHALT

- 5 **VORWORT**
Komm doch rein
- 6 **HARTE FAKTEN**
Daten und Grundriss
- 8 **ZIMMER FÜR ZIMMER**
Die beste Erstbesichtigung
- 56 **NACHBARSCHAFT**
Direkt in deiner Nähe
- 58 **LAGE**
Karte und Anbindungen

HOMESK GmbH

Herausgeber

Homesk GmbH // Immobilienagentur
Mittenwalder Str. 29, 10961 Berlin
Christian Wetzel - cw@homesk.de
Niels van Beek - nvb@homesk.de
Timo Schwartz - ts@homesk.de
info@homesk.de, www.homesk.de

Geschäftsführung
Design und Layout
Film und Foto
Kontakt



HOMESK VORWORT

HEREINSPAZIERT

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines Neubaus von 2022 (Fertigstellung 2025) überzeugt mit durchdachtem Grundriss, hochwertigen Materialien und herrlicher Süd-Ausrichtung. Auf ca. 103 m² erwarten Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche, in der bei Wunsch eine Kochinsel realisierbar ist. Zwei elegante Bäder, eines davon ensuite, sowie eine Ankleide am Schlafzimmer unterstreichen den exklusiven Charakter. Eichenparkett, Fußbodenheizung, Aufzug, doppelte Schallschutzverglasung zur Stadtautobahn sowie eine sonnige Dachterrasse sorgen für hohen Wohnkomfort. Fahrradkeller, privater Kellerraum und ein optionaler Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

This modern 4-room apartment on the 5th floor of a 2022 new-build (completion 2025) impresses with its thoughtful layout, high-end materials, and bright southern exposure. Spanning approx. 103 m², it features a sunlit living area with open kitchen, where a kitchen island can be added if desired. Two elegant bathrooms, one en suite, and a walk-in closet off the bedroom reflect its upscale feel. Oak parquet, underfloor heating, elevator, double soundproof glazing facing the city motorway, and a sunny rooftop terrace offer exceptional comfort. Bike storage, private cellar, and optional underground parking complete the property.



HARTE FAKTEN

Varziner Straße 16

12161 BERLIN - SCHÖNEBERG

4
ZIMMER

2.918 €
GESAMTMIETE

ca. 103 m²
WOHNFLÄCHE

5 von 6
ETAGE

**NEUBAU
ERSTBEZUG**

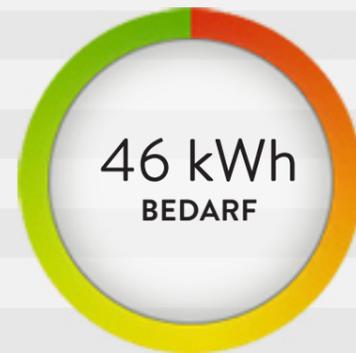
**BEZUGSFREI AB
SOFORT**

KOSTEN

Kaltmiete	2.478 €
Betriebskosten	240 €
Heizkosten	200 €
Mietkaution	3 Nettokaltmieten
Mindestmietdauer	24 Monate
Indexmiete	Ja

ALLGEMEINE INFOS

Einheitstyp	Etagenwohnung
Erstbezug	2025
Modernisierung	-
Lage	Vorderhaus
WG geeignet	Nein
Haustiere	Nein
Aufzug	Ja
Elektrischer Sonnenschutz	Ja
Keller	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerungsart	Fernwärme

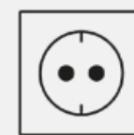


Ausstellungsdatum:
bis 30.04.2014 (EnEV 2009)



WEBLINK

360° RUNDGANG



7 STECKDOSEN



GESPACHELTE WAND



PARKETTBODEN



HOLZ-ALUMINIUMFENSTER



Fläche ca. 19 m²

Höhe ca. 254 cm

Helligkeit

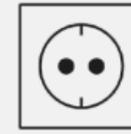
ZIMMER FÜR ZIMMER

WOHNZIMMER

Das ca. 19,0 m² große Wohnzimmer ist gemeinsam mit der offenen Wohnküche in einem Raum angeordnet und bietet über große Holz-Aluminiumfenster Zugang zur sonnigen Dachterrasse. Ein fließender Übergang ohne Tür führt in den zentralen Flur bzw. Eingangsbereich. Mit ca. 2,54 m Deckenhöhe, Parkett, gespachtelten Wänden, sieben Steckdosen sowie TV-, Telefon- und Netzwerkanschluss ist modernes Wohnen optimal möglich.

The living room, measuring approx. 19.0 m², forms one open space together with the kitchen and provides access to the sunny rooftop terrace via large wood-aluminium windows. A seamless, doorless transition connects it to the central hallway and entrance area. With a ceiling height of approx. 2.54 m, parquet flooring, skimmed walls, seven power sockets, and TV, telephone, and network connections, it is perfectly equipped for modern living.





1 STECKDOSE



WANDPUTZ



DIELENBODEN



Fläche ca. 9 m²

Höhe ca. 254 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

DACHTERRASSE

Die ca. 9,0 m² große Dachterrasse ist zum Hinterhof ausgerichtet und profitiert durch ihre Süd-Ausrichtung vor allem in den Morgen- und Mittagsstunden von direkter Sonneneinstrahlung. Ein hochwertiger Dielenboden sorgt für eine angenehme Atmosphäre im Freien. Eine Außensteckdose ist vorhanden – ideal für entspannte Nutzung im Tagesverlauf.

The rooftop terrace measures approx. 9.0 m², faces the courtyard, and benefits from direct sunlight in the morning and midday hours due to its southern orientation. High-quality decking creates a pleasant outdoor atmosphere. A power socket is available – perfect for relaxed use throughout the day.

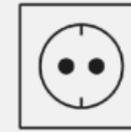


DACHTERRASSE

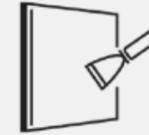


SÜD





16 STECKDOSEN



GESPACHELTE WAND



PARKETTBODEN



HOLZ-ALUMINIUMFENSTER



Fläche ca. 10 m²

Höhe ca. 254 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

OFFENE WOHNKÜCHE

Die ca. 10,0 m² große offene Wohnküche bildet zusammen mit dem Wohnzimmer einen großzügigen Raum und erhält viel Tageslicht über Holz-Aluminiumfenster. Parkettboden, weiß gespachtelte Wände und eine Deckenhöhe von ca. 2,54 m schaffen ein modernes Umfeld. Eine Einbauküche kann vom Mieter frei geplant werden, alle Anschlüsse – auch für eine mögliche Kochinsel – sind vorhanden.

The open-plan kitchen measures approx. 10.0 m² and shares one spacious area with the living room, receiving plenty of natural light through wood-aluminium windows. Parquet flooring, white-skimmed walls, and a ceiling height of approx. 2.54 m create a modern setting. Tenants can install a kitchen of their choice; all necessary connections – including for a potential island – are in place.

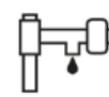
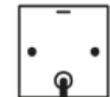


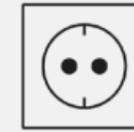
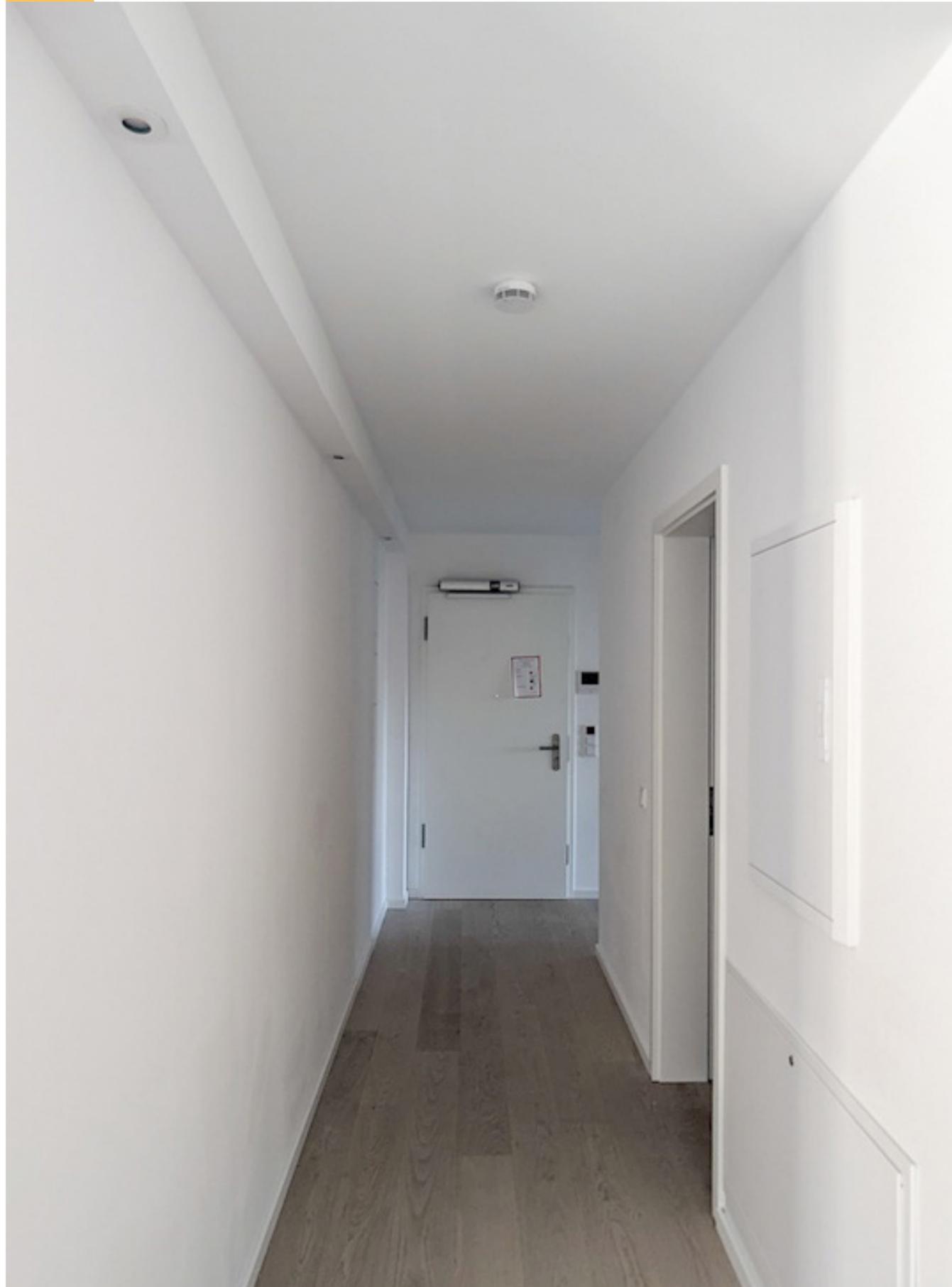
ohne Einbauküche

 ELEKTRIZITÄT

 ..

 0 KOCHFELDER





6 STECKDOSEN



GESPACHELTE WAND



PARKETTBODEN



-



Fläche ca. 13 m²

Höhe ca. 254 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

EINGANGSBEREICH

Der ca. 13,0 m² große Eingangsbereich ist mit Parkettboden, weiß gespachtelten Wänden und einer Deckenhöhe von ca. 2,54 m ausgestattet. Eine Videosprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Glasfaser liegt an, für die Nutzung ist jedoch eine eigene MediaBox erforderlich. Auch eine Netzwerkverkabelung ist bereits vorhanden.

The entrance area measures approx. 13.0 m² and features parquet flooring, white-skimmed walls, and a ceiling height of around 2.54 m. A video intercom system provides added security. Fibre-optic access is available; tenants will need to install their own media box. Network cabling is also already in place.



VIDEOSPRECHANLAGE





9 STECKDOSEN



GESPACHELTE WAND



PARKETTBODEN



HOLZ-ALUMINIUMFENSTER



Fläche ca. 13 m²

Höhe ca. 254 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

SCHLAFZIMMER

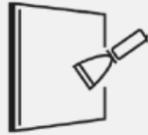
Das ca. 13,0 m² große Schlafzimmer bietet mit ca. 2,54 m Deckenhöhe, edlem Parkett und weiß gespachtelten Wänden ein helles und komfortables Ambiente. Große Holz-Aluminiumfenster mit sechsfacher Verglasung zur Straße sorgen für effektiven Schallschutz. Neun Steckdosen sowie TV-, Telefon- und Netzwerkanschluss sind vorhanden. Eine angrenzende Ankleide und das ensuite Bad ergänzen den Raum funktional.

The bedroom measures approx. 13.0 m² and features a ceiling height of around 2.54 m, parquet flooring, and white-skimmed walls for a bright, comfortable atmosphere. Large wood-aluminium windows with six-pane glazing facing the street provide effective sound insulation. Nine power sockets, along with TV, telephone, and network connections, are in place. A walk-in closet and ensuite bathroom adjoin the room.





5 STECKDOSEN



GESPACHELTE WAND



FLIESENBODEN



.



ZIMMER FÜR ZIMMER

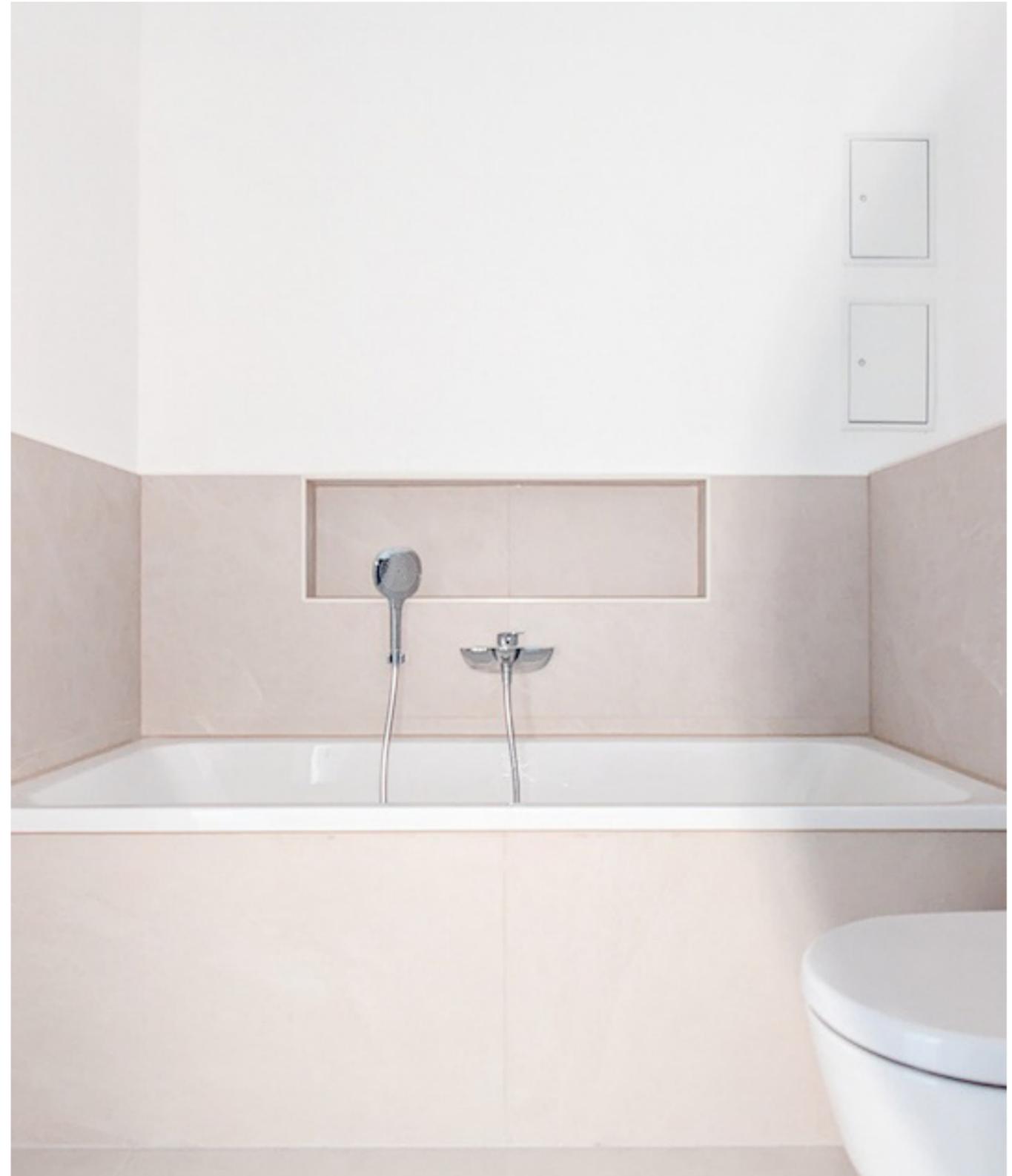
BADEZIMMER

Fläche ca. 8 m² | Höhe ca. 254 cm

Helligkeit

Das ca. 8,0 m² große Badezimmer ist direkt mit dem Schlafzimmer verbunden und überzeugt mit einer bodentiefen Regendusche sowie einer großzügigen Badewanne. Ein wandhängendes WC, ein stilvoller Möbelwaschtisch mit Spiegel und eine integrierte Lüftung sorgen für Komfort und ein angenehmes Raumklima. Die hochwertige Ausstattung macht den Raum zum funktionalen Rückzugsort.

The bathroom measures approx. 8.0 m² and is directly connected to the bedroom. It features a walk-in rain shower and a spacious bathtub. A wall-mounted toilet, elegant vanity unit with mirror, and integrated ventilation ensure comfort and a pleasant indoor climate. High-quality fittings make this room a practical and relaxing retreat.



BADEZIMMER



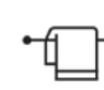
BADEWANNE

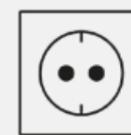


REGENDUSCHE



MÖBELWASCHTISCH





12 STECKDOSEN



GESPACHELTE WAND



PARKETTBODEN



HOLZ-ALUMINIUMFENSTER



Fläche ca. 12 m²

Höhe ca. 254 cm

Helligkeit

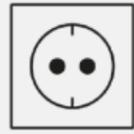
ZIMMER FÜR ZIMMER

ANKLEIDEZIMMER

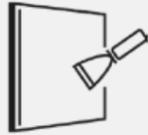
Das ca. 12,0 m² große Ankleidezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich und verfügt über eine kleine Wintergarten-Nische zur Straße mit eigener Tür. Holz-Aluminiumfenster mit doppelten dreifachverglasten Schallschutzfenstern lassen viel Licht herein. Parkettboden, weiß gespachtelte Wände, ca. 2,54 m Deckenhöhe, 12 Steckdosen sowie TV-, Telefon- und Netzwerkanschluss bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein zweiter Zugang zum Flur ist optional realisierbar.

The walk-in closet measures approx. 12.0 m² and is directly accessible from the bedroom. It includes a small winter garden niche facing the street with its own door. Wood-aluminium windows with double triple-glazed soundproofing allow plenty of daylight in. Parquet flooring, white-skimmed walls, a ceiling height of approx. 2.54 m, 12 power sockets, and TV, telephone, and network connections offer flexible use. An additional access from the hallway can be created if needed.





2 STECKDOSEN



GESPACHELTE WAND



FLIESENBOEDEN



.



ZIMMER FÜR ZIMMER

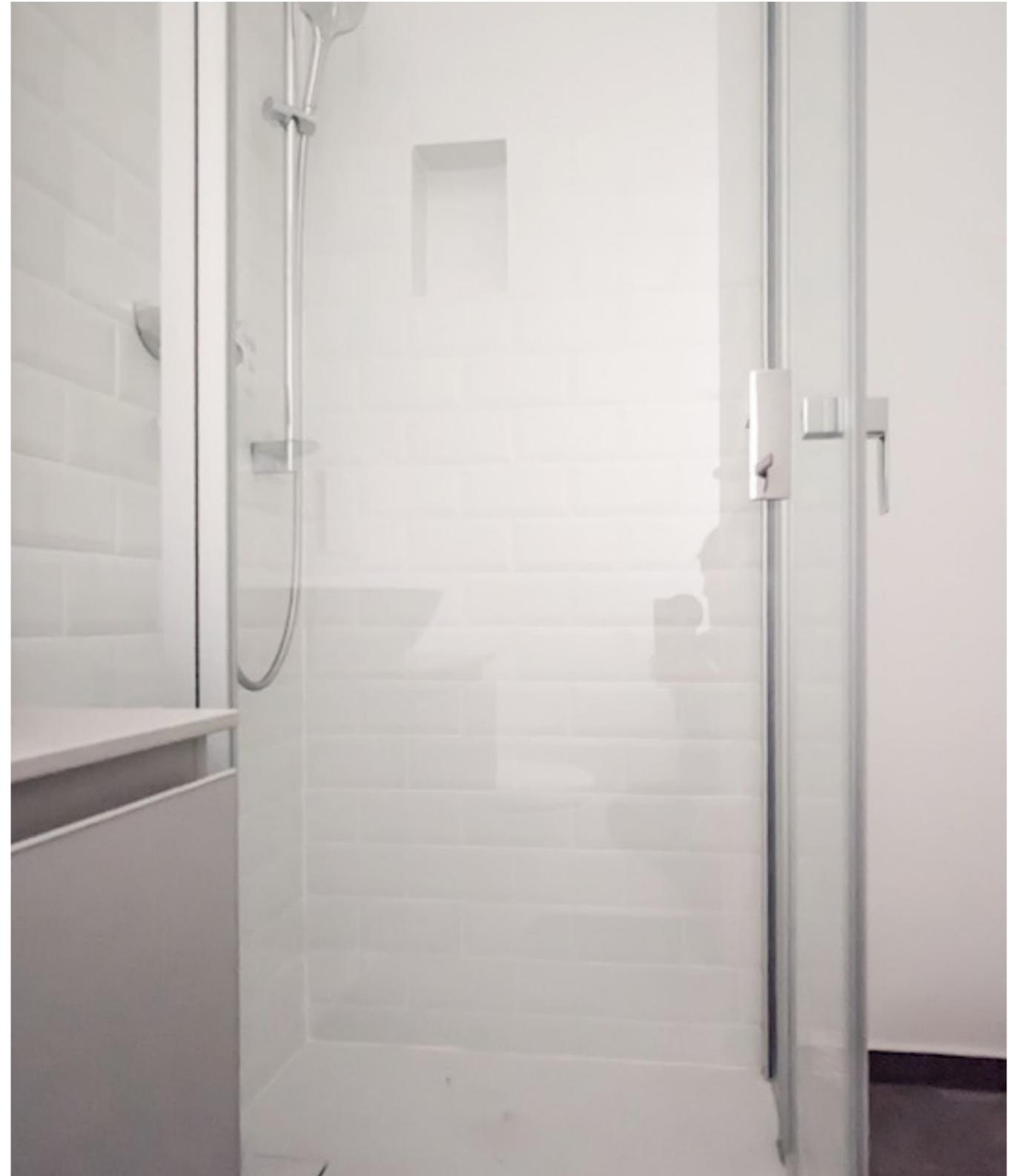
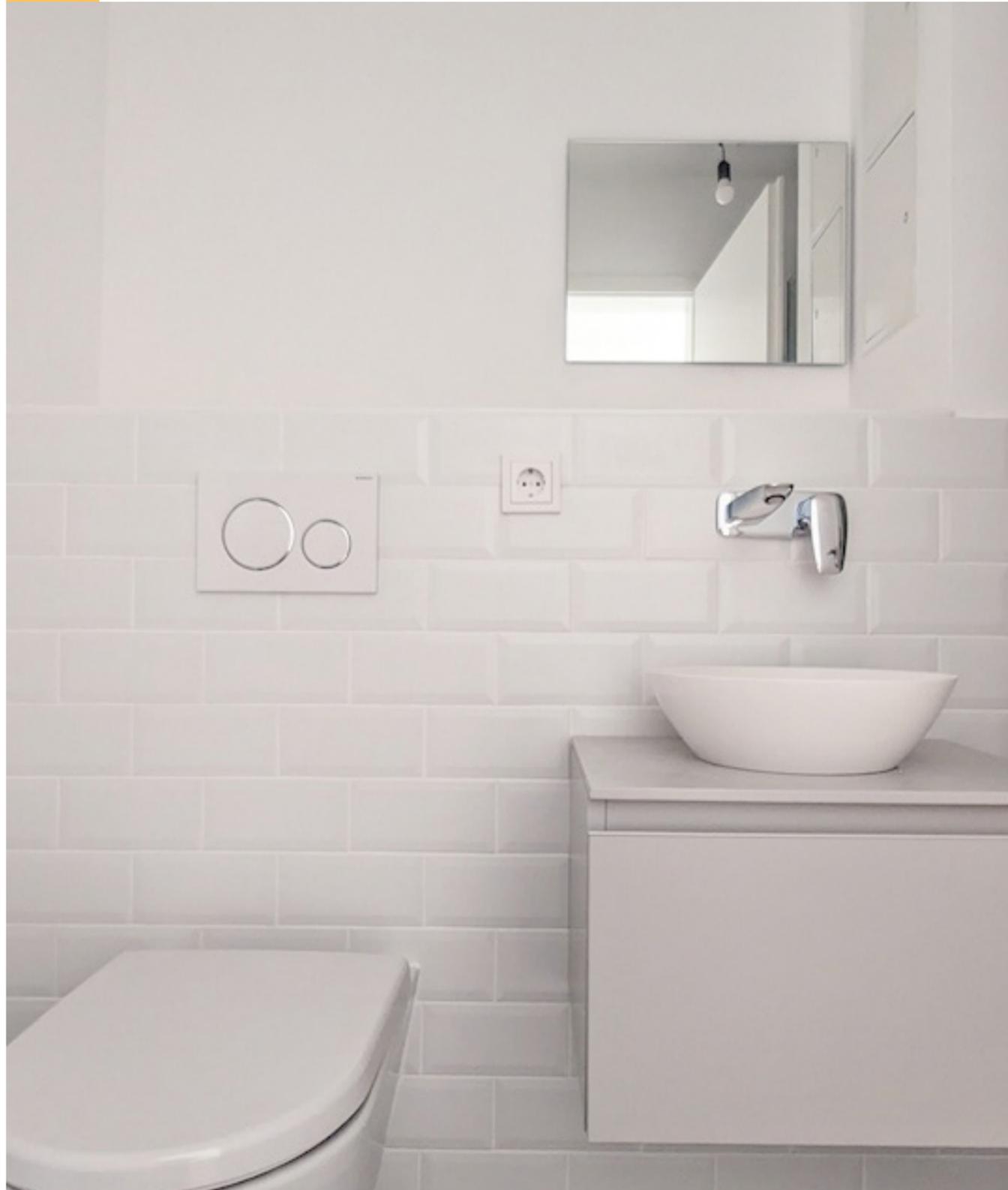
DUSCHBAD

Fläche ca. 3 m² | Höhe ca. 254 cm

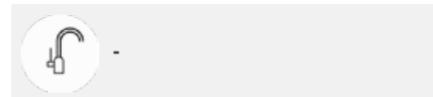
Helligkeit

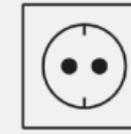
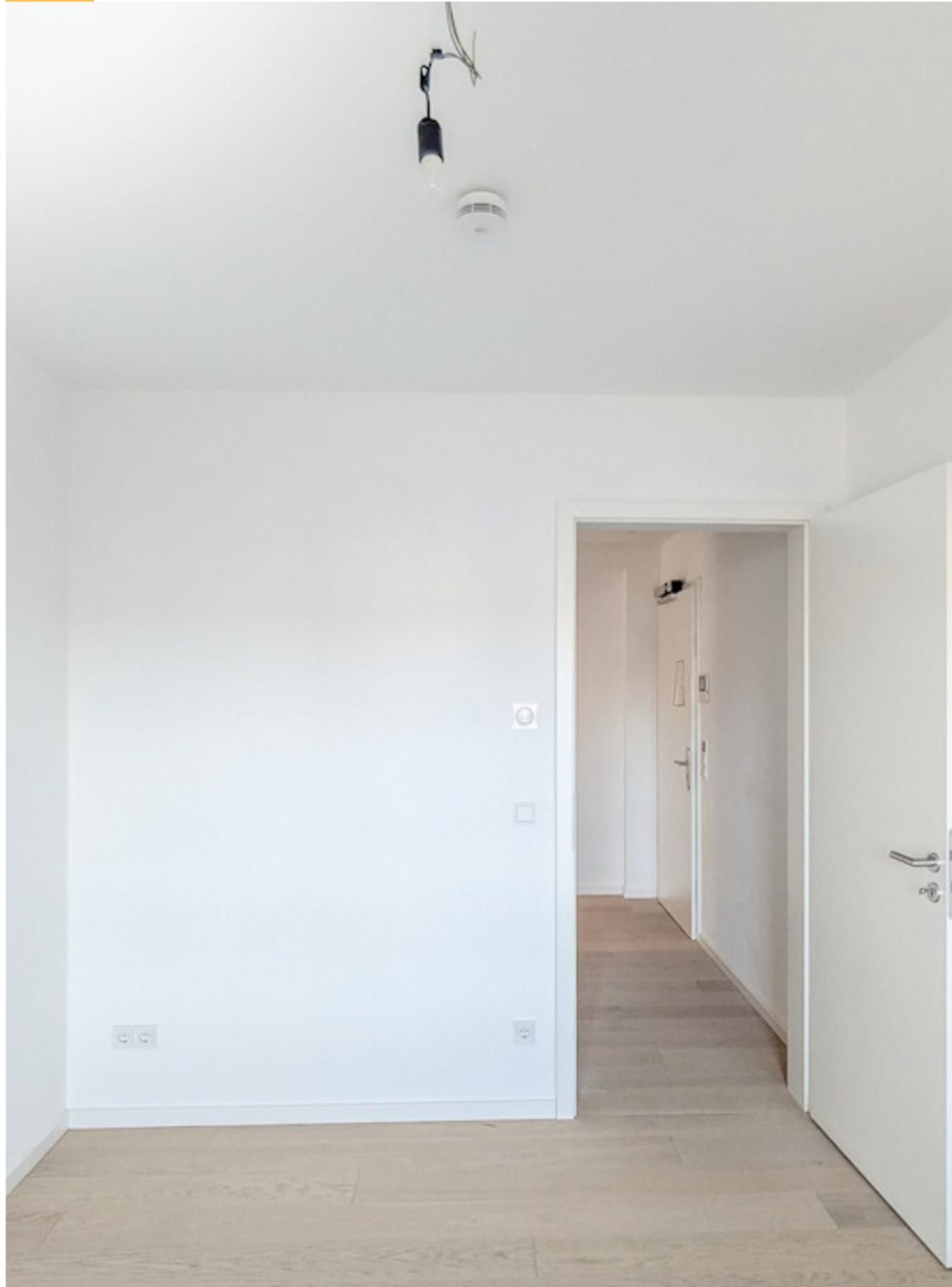
Das ca. 3,0 m² große Duschbad verfügt über ein wandhängendes WC und eine integrierte Lüftung, die für kontinuierliche Frischluftzufuhr und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die kompakte Größe ist funktional genutzt und eignet sich ideal als zusätzliches Bad im Alltag.

The shower room measures approx. 3.0 m² and features a wall-mounted toilet and integrated ventilation that ensures constant fresh air and a pleasant indoor climate. Its compact layout is efficiently designed, making it ideal as an additional bathroom for everyday use.



BADEZIMMER





9 STECKDOSEN



GESPACHELTE WAND



PARKETTBODEN



HOLZ-ALUMINIUMFENSTER



Fläche ca. 10 m²

Höhe ca. 254 cm

Helligkeit

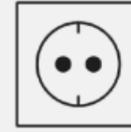
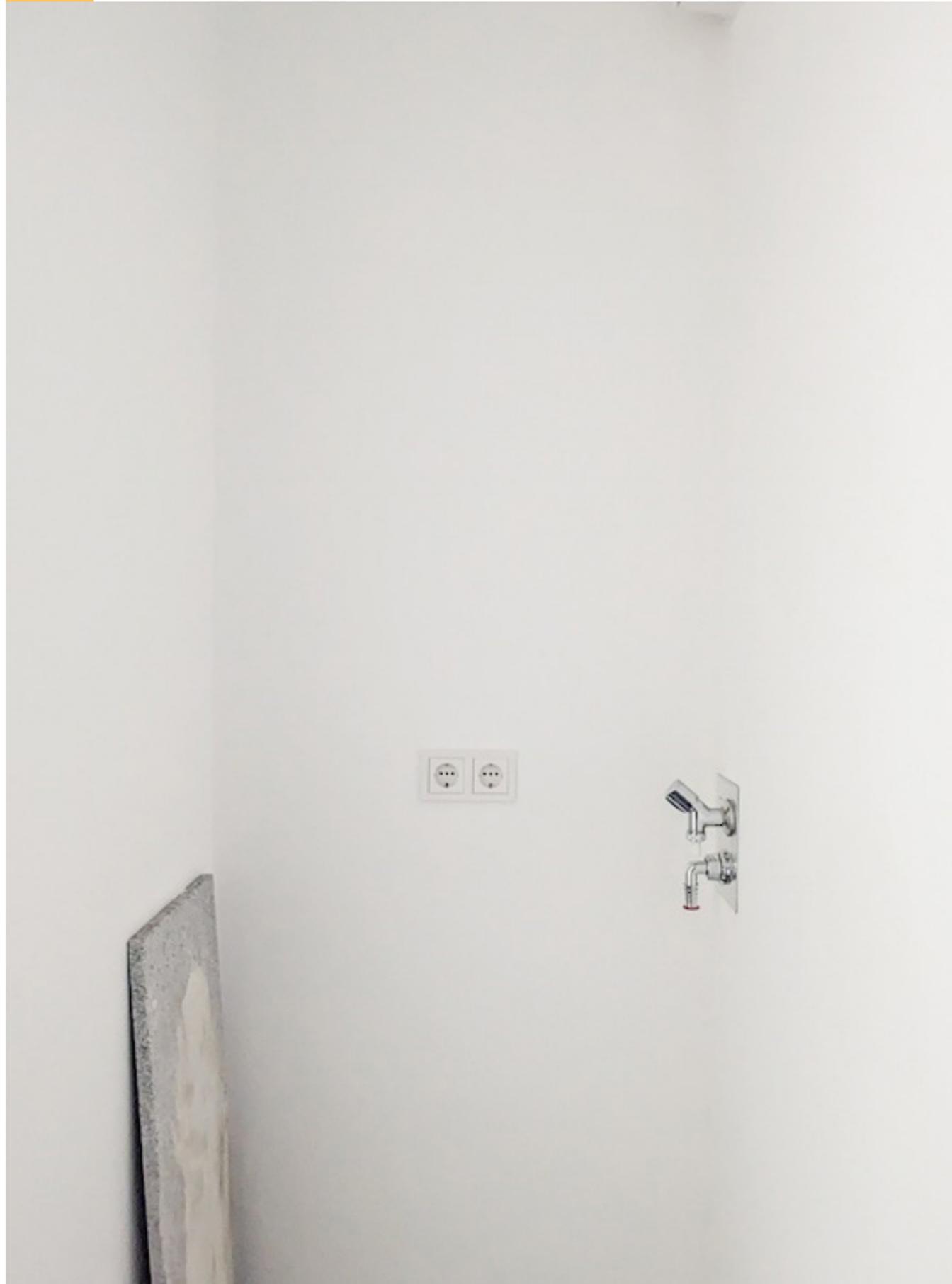
ZIMMER FÜR ZIMMER

KINDERZIMMER

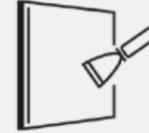
Das ca. 10,0 m² große Kinderzimmer bietet bei einer Deckenhöhe von rund 2,54 m viel Tageslicht und ausreichend Platz zum Spielen. Ausgestattet mit Parkettboden, weiß gespachtelten Wänden und Holz-Aluminiumfenstern mit doppelten dreifachverglasten Schallschutzfenstern zur Straße eignet sich der Raum auch für konzentriertes Lernen. TV-, Telefon- und Netzwerkanschluss sind vorhanden.

The children's room measures approx. 10.0 m² with a ceiling height of around 2.54 m, offering plenty of daylight and space to play. It features parquet flooring, white-skimmed walls, and wood-aluminium windows with double triple-glazed soundproofing facing the street - ideal for quiet study. TV, telephone, and network connections are available.





3 STECKDOSEN



GESPACHELTE WAND



FLIESENBOEDEN



-



Fläche ca. 1 m²

Höhe ca. 254 cm

Helligkeit 

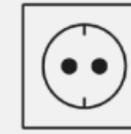
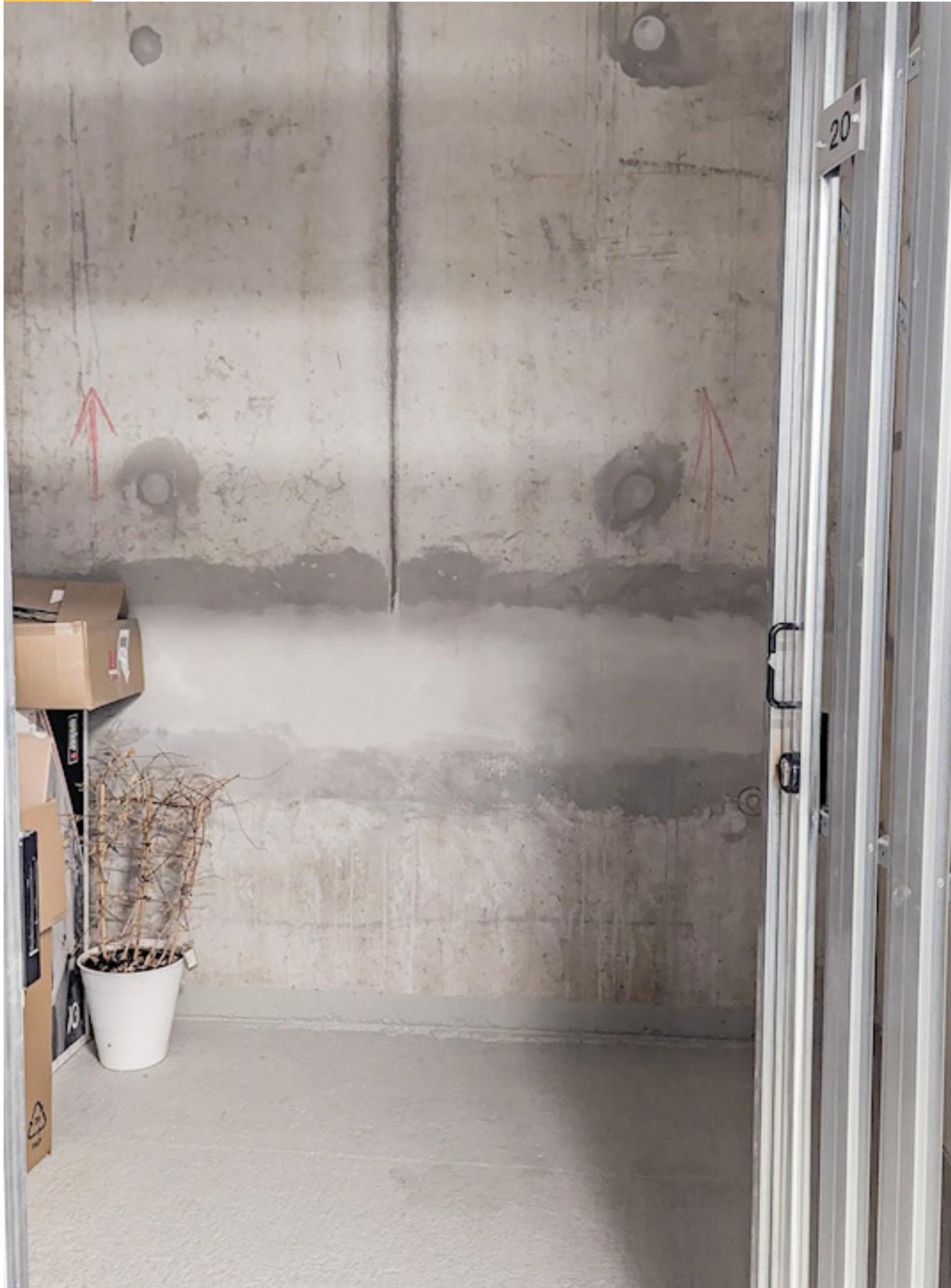
ZIMMER FÜR ZIMMER

HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

Der Hauswirtschaftsraum ist funktional gestaltet und bietet praktische Stellfläche für Haushaltsgeräte und Vorräte. Er verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, moderne Lüftung, Fliesenboden und weiß gespachtelte Wände. Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,54 m und ermöglicht das Stapeln eines Trockners über der Waschmaschine.

The utility room is functionally designed, offering practical space for appliances and storage. It includes a washing machine connection, modern ventilation, tiled floor, and white-skimmed walls. With a ceiling height of approx. 2.54 m, a dryer can be stacked above the washing machine.





1 STECKDOSE



WANDPUTZ



ESTRICHBODEN



Fläche ca. 9 m²

Höhe ca. 400 cm

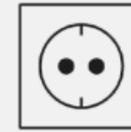
Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

KELLER

Zur Wohnung gehört ein ca. 9,0 m² großer Kellerraum mit einer Deckenhöhe von rund 4,00 m. Der Raum eignet sich gut zur Lagerung größerer Gegenstände oder für den Einbau eines Regalsystems. Eine installierte Steckdose ermöglicht auch die Nutzung elektrischer Geräte. Der Keller ist direkt vom Haus zugänglich und ergänzt die Wohnung funktional.

The apartment includes a private basement room of approx. 9.0 m² with a ceiling height of around 4.00 m. It is well suited for storing larger items or installing shelving. A power socket is available for using electrical devices. The basement is directly accessible from the building and adds a practical storage solution to the apartment.



0 STECKDOSEN



WANDPUTZ



ESTRICHBODEN



-



Fläche ca. 0 m²

Höhe ca. 180 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

OPTIONAL: TIEFGARAGEN-STELLPLATZ

Der optionale Tiefgaragen-Stellplatz ist als Duplex-Liftanlage geplant und soll bis Herbst fertiggestellt sein. Mit einer Deckenhöhe von ca. 1,80 m ist er für gängige Fahrzeugtypen geeignet. Der bequeme Zugang zum Haus ermöglicht komfortables Parken und ergänzt die Wohnung um eine praktische Lösung direkt vor Ort.

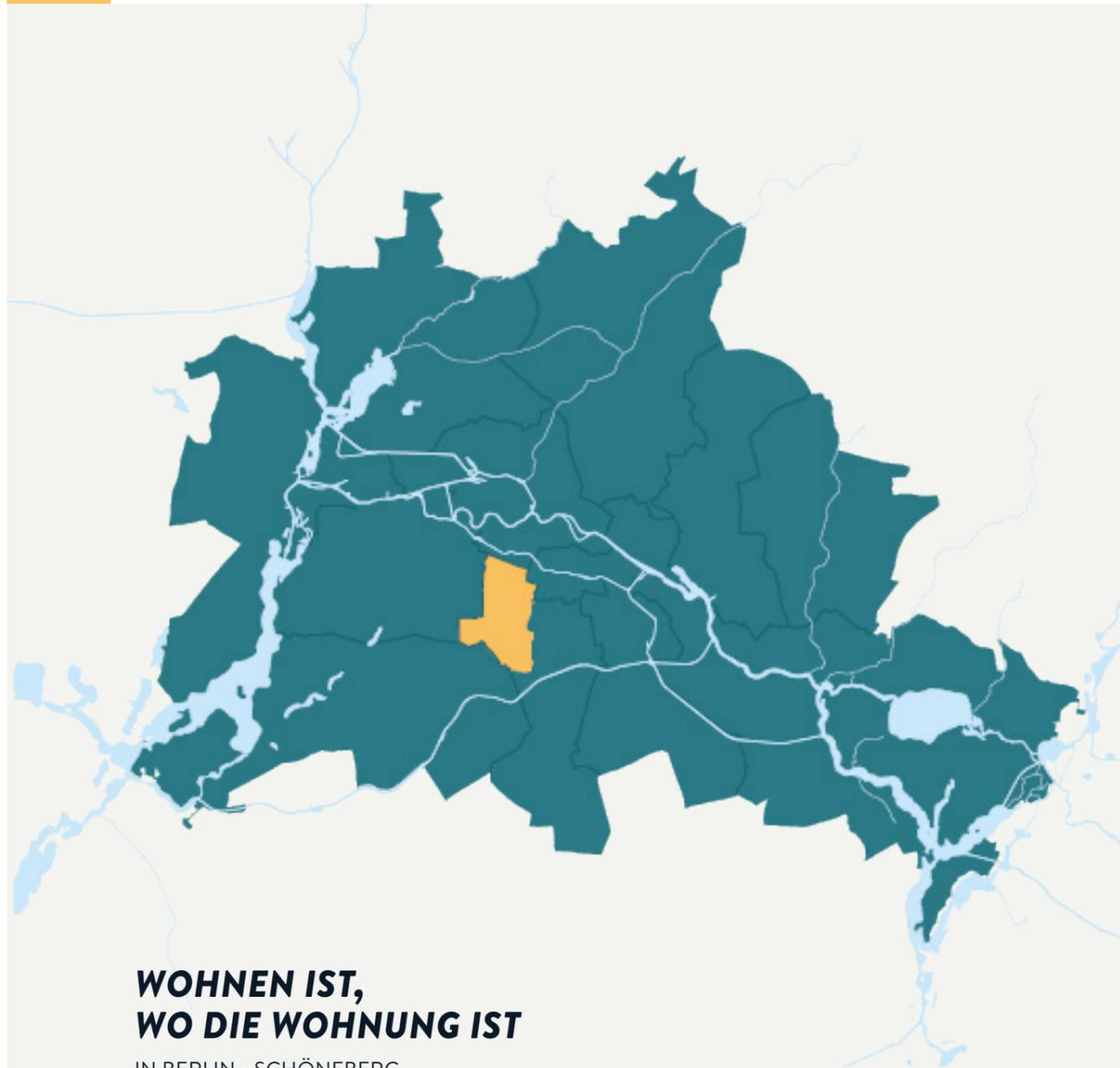
The optional underground parking space is designed as a duplex lift and is scheduled for completion by autumn. With a ceiling height of approx. 1.80 m, it suits standard vehicles. Convenient access to the building ensures easy parking and adds a practical feature right next to the apartment.



DUPLEXGARAGE

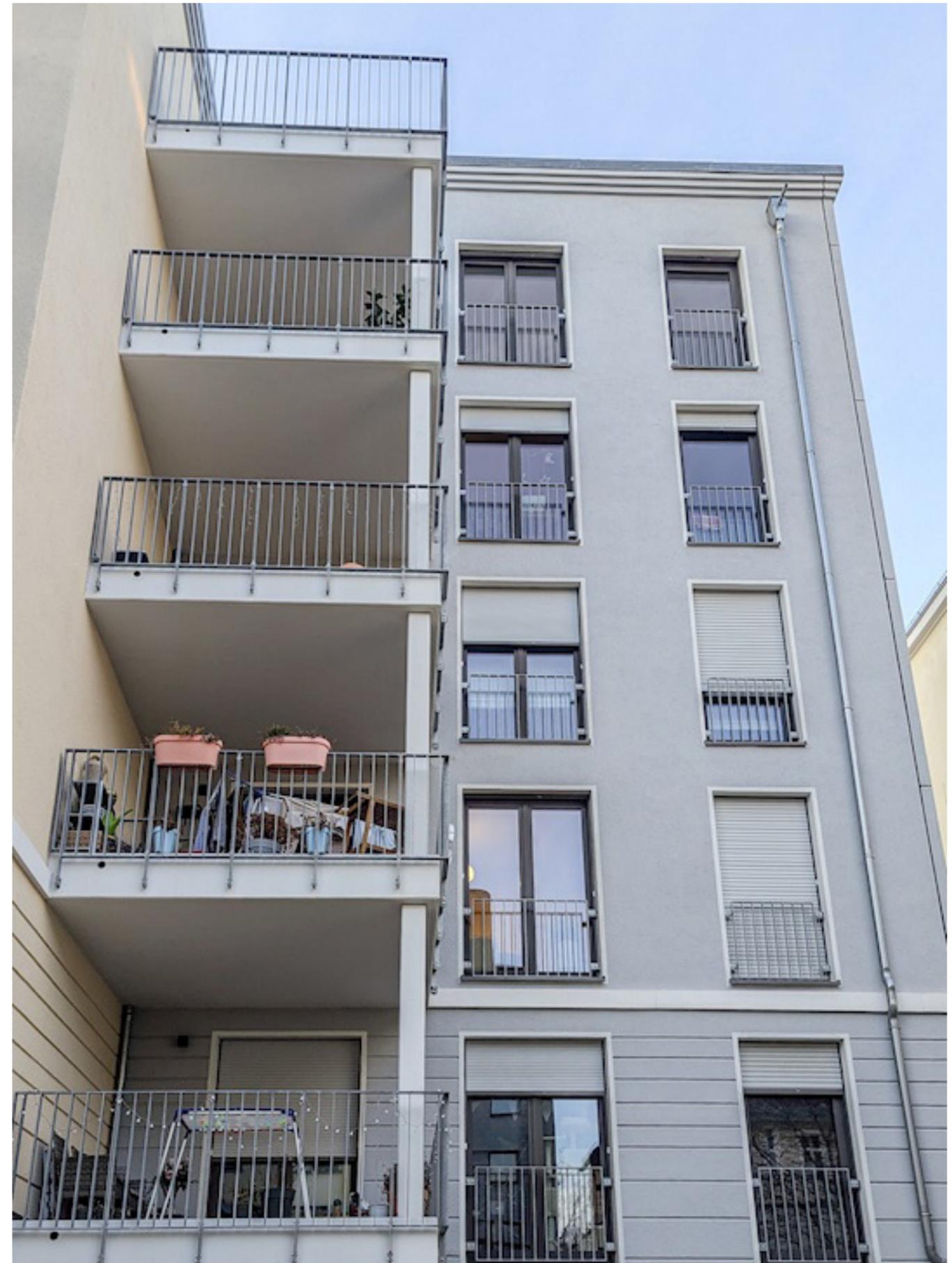


1 STELLPLATZ



Die Varziner Straße 16 liegt im Berliner Stadtteil Friedenau, Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten und einer ruhigen Wohnatmosphäre. Der nahegelegene S- und U-Bahnhof Bundesplatz bietet mit den Linien S41, S42, S45, S46 und U9 eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zahlreiche Buslinien, darunter 101, 248 und M48, ergänzen die Mobilität. In der Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Der nahegelegene Rüdeshheimer Platz mit seinen Grünanlagen bietet Erholung im Freien.

Varziner Straße 16 is located in Berlin's Friedenau district, part of the Tempelhof-Schöneberg borough. The area is characterized by charming historic buildings and a peaceful residential atmosphere. The nearby Bundesplatz S-Bahn and U-Bahn station provides excellent public transport connections with lines S41, S42, S45, S46, and U9. Several bus routes, including 101, 248, and M48, further enhance mobility. The neighborhood offers various shopping options, cafés, and restaurants for leisure. The nearby Rüdeshheimer Platz, with its green spaces, provides outdoor relaxation.



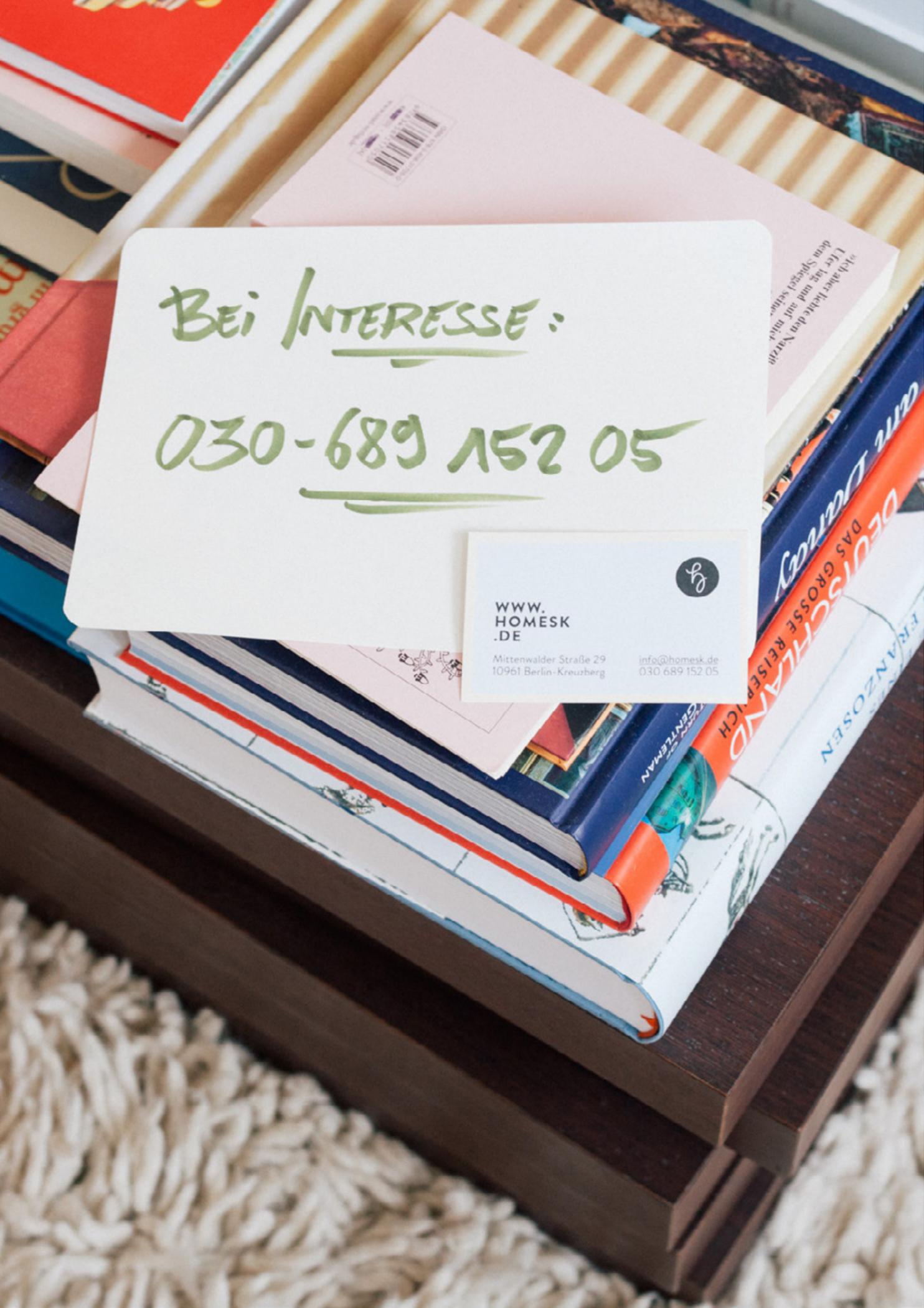


WOHNEN IST, WO DIE WOHNUNG IST

The map shows a location in Friedenau, Berlin, marked with a circular icon containing a stylized 'h'. The location is situated near the intersection of Hauptstraße and Südwestkollonade. The map includes labels for 'RHEINGAUVIERTEL', 'FRIEDENAU', 'Volkspark Wilmerdorf', and 'Schmargendorf'. A sidebar on the right provides the following information:

- STADTZENTRUM: 1,5 km
- AUTOBAHN: 0,4 km
- FLUGHAFEN: 17,5 km
- U-BAHNHOF: 351 m
- S-BAHNHOF: 351 m
- BUS- & TRAMSTATION: 211 m
- REGIONALBAHN: 2827 m
- KRANKENHAUS: 862 m
- SCHULE: 498 m
- KINDERBETREUUNG: 169 m

Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



AGB

MUSS LEIDER SEIN

Unseren Angeboten liegen die uns erteilten Auskünfte der Verkäufer- bzw. Vermieterseite zugrunde. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung. Wir empfehlen daher, die für Sie wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss zu überprüfen.

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weiter gibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

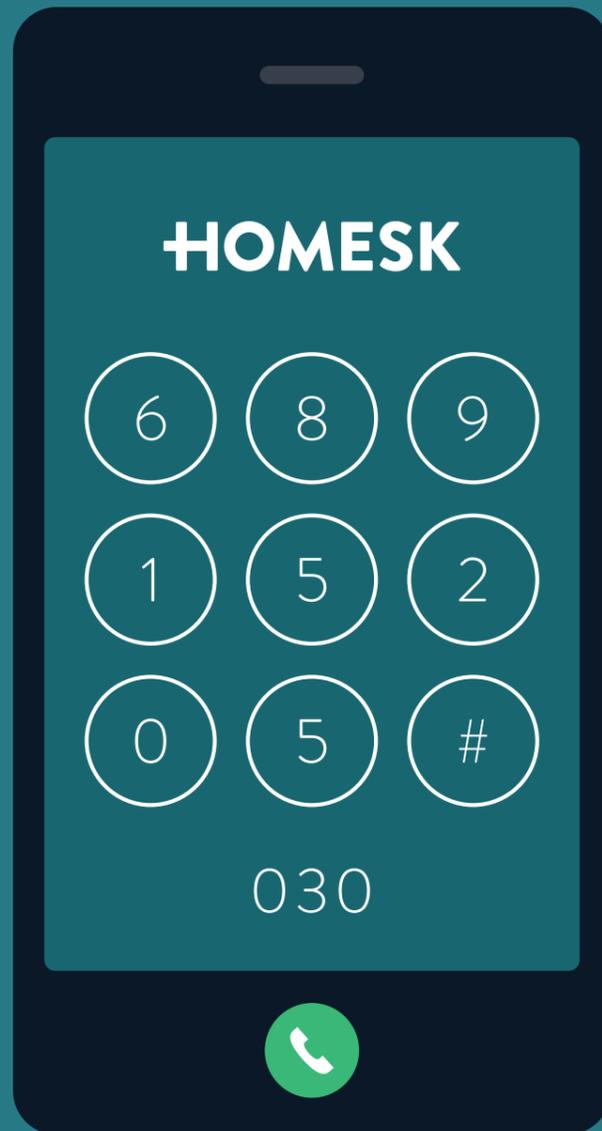
§ 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter : <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

ÜBER UNS
IN KURZFORM



KOMMEN, UM ZU BLEIBEN

HOMESK

DOCH NICHT DAS, WAS DU SUCHST?

Sag uns was du suchst
und wir finden deine Wohnung.
Suchauftrag auf homesk.de

.....



VIELEN DANK



HOMESK

IMMOBILIENAGENTUR

WWW.HOMESK.DE



INFO@HOMESK.DE

030 - 689 152 05