Berlin – Friedrichshain

Stilvolles Wohnen im außergewöhnlichem Ensemble mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen im 6. Geschoss

Objektnummer: 26104001



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Auf einen Blick

Objektnummer	26104001
Wohnfläche	ca. 98 m²
Etage	6
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Ein erster Eindruck

Die großzügig geschnittene Traumwohnung befindet sich in einem stilvollen, denkmalgeschützten Wohnensemble aus dem Jahr 1953. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von etwa 100 m² bietet sie drei Zimmer, mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, und zeichnet sich durch eine offene, moderne Raumgestaltung aus. Das gepflegte Gebäude steht für klassische Architektur der sogenannten Zuckerbauten und präsentiert ein repräsentatives Entrée sowie gepflegte Treppenhäuser. Ein Fahrstuhl sorgt für bequemen Zugang zu allen Etagen.

Der zentrale Wohn- und Essbereich überzeugt durch großzügige Fensterflächen, die den Raum freundlich und weit wirken lassen. Die offen gestaltete Wohnküche ist mit einem modernen Küchenblock sowie hochwertigen Einbauten ausgestattet und verfügt über einen großzügigen Essbereich, der nahtlos an das Wohnzimmer anschließt. Stilvolle Details wie eine Deckenleuchte und geschmackvolle Wandgestaltung unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck. Der gepflegte Parkettboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und verleiht den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre.

Das Hauptbadezimmer ist mit einer Badewanne, modernen Fliesen und einem Fenster ausgestattet, das für Tageslicht und gute Belüftung sorgt. Ein separates Gästebadezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot. Beide Bäder sind hell gestaltet und wirken sehr gepflegt. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und sind ebenfalls mit großen Fenstern ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein gesicherter Bewohnerparkplatz hinter dem Gebäude, der durch eine Schrankenanlage geschützt ist. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradabstellraum im Erdgeschoss sowie eine großzügige Dachterrasse mit weitem Blick über die Stadt stehen zur Verfügung. Die Dachterrasse bietet viel Platz und attraktive Sitzmöglichkeiten sowie begrünte Bereiche mit Pflanzkästen. Eine gepflegte Grünanlage vor dem Objekt sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld.

Das Wohnensemble punktet mit einer optimalen Verkehrsanbindung und der Nähe zu Restaurants und Bars, die fußläufig erreichbar sind. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als hochwertig ausgestattetes und gepflegtes Zuhause in einem architektonisch besonderen Umfeld.

Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- stillvolles denkmalgeschütztes Wohnensemble "Zuckerbauten"
- Grünanlage vor dem Objekt
- optimale Verkehrsanbindung
- gepflegte Treppenhäuser
- Fahrstuhl
- gepflegter Parkettboden
- repräsentatives Entrée
- Gästebadezimmer mit Dusche
- Fenster in allen Bädern
- offene Wohnküche mit großem Essbereich
- gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit Weitblick
- Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung
- Badezimmer mit Badewanne
- separater Bewohnerparkplatz hinter dem Gebäude, gesichert durch Schrankenanlage
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im Erdgeschoss

Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Alles zum Standort

Der wohl angesagteste Stadtteil Berlins, Friedrichshain, versprüht einen alternativen und unkonventionellen Charme.

Die zentrale Lage besticht durch ihre gute Infrastruktur, die direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt, die umliegenden Ortsteile und das Berliner Umland. Die Frankfurter Allee bietet mit U-Bahn, S-Bahn und diversen Tram- und Buslinien in unmittelbarer Nähe eine gute Nah- sowie Fernverkehrsanbindung. Der U-Bahnhof "Frankfurter Allee" ist nur 3 Minuten fußläufig entfernt. Mit dem PKW gelangt man auf direktem Wege auf den Berliner Ring. Der Flughafen ist über den Ostbahnhof, der Berliner Hauptbahnhof durch die U-Bahn-Anbindung direkt vor der Haustür schnell und unkompliziert erreichbar.

Attraktive Einkaufsmöglichkeiten wie das Ring-Center findet man in unmittelbarer Nähe. Kitas, Schulen, Kinos und Theater sind fußläufig oder schnell per ÖPNV zu erreichen.
In der Umgebung finden sich eine Vielzahl an individuellen Geschäfte sowie nahezu alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Mit zahlreichen Gehwegen und Grünflächen in den Boulevards der Frankfurter Allee, der Karl-Marx-Allee und den Friedrichshainer Kiezen rundherum bietet die Umgebung schöne Möglichkeiten zum Spazieren und Erholen.

Der Volkspark Friedrichshain liegt im näheren Wohnumfeld und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten in grünem Umfeld. Die Wohnung befindet sich in einem historischen Prunkgebäude. In direkter Umgebung befindet sich das Simon-Dach-Viertel voller junger, fröhlicher Menschen. Es ist das altersjüngste Areal Berlins und geprägt von einem internationalen Publikum. Zugleich ist es Berlins Party- und Ausgeh-Viertel Nr. 1 mit sehr vielen Restaurants, Imbissen, Cafés, Kneipen, Bars, Clubs, Spätkaufs, Brunchmöglichkeiten etc. In der Nähe liegt das „RAW-Gelände“, Berlins größte zusammenhängende Club-Meile. Direkt daneben befindet sich die Oberbaumbrücke.

Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobile, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 26104001 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin
Tel.: +49 030 - 66 52 70 00
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com