Berlin

# Traumhaftes Gartenambiente mitten in Berlin kombiniert mit offen gestaltetem Loft-Charakter

*Objektnummer: 26104013*




KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin


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

Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26104013 |
| Wohnfläche | ca. 110 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 749.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 25 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 116.2 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 14.05.2032 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 2007 |

Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Ein erster Eindruck

Charakter und Geschichte verschmelzen in dieser Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1900 zu einer Atmosphäre, die vom ersten Schritt an ein Gefühl von Ankommen vermittelt. Die rund 110 m² verteilen sich auf vier großzügige Zimmer, deren Proportionen und Lichtführung dem klassischen Altbau einen zeitgemäßen Akzent verleihen. Die letzte Modernisierung im Jahr 2018 hat nicht nur die Substanz bewahrt, sondern dem Zuhause eine wohltuende Frische verliehen, die sich in jeder Ecke spüren lässt.

Der zentrale Wohnbereich öffnet sich mit einer beeindruckenden Leichtigkeit: hohe Decken und klare Linien bestimmen das Bild, während die großen Fenster Tageslicht bis tief ins Innere tragen. Die Küche zeigt sich mit weißglänzenden Fronten, warmen Holzarbeitsplatten und durchdachtem Stauraum als ein Ort, an dem Genuss und Geselligkeit selbstverständlich werden. Direkt angrenzend schafft der Essplatz mit langem Holztisch, Sitzbank und stimmiger Beleuchtung einen natürlichen Treffpunkt für den Alltag und besondere Abende.

Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit ganz eigenem Charakter. Besonders ein Raum fällt durch verspielte Details, dezente Farben und großzügigen Schnitt auf, hier finden nicht nur Kinder schnell ihren Lieblingsplatz. Das Badezimmer überzeugt mit Walk-in-Dusche, eleganten Fliesen und viel Tageslicht, wobei die Kombination aus Funktion und Design sofort ins Auge fällt.

Ein echtes Privileg ist die große Terrasse mit Holzdeck, die wie ein grünes Zimmer im Freien wirkt. Hier verbinden sich üppige Bepflanzung, Sitzgruppen und der Blick ins ruhige Hofensemble zu einem Platz, an dem der Tag seinen eigenen Rhythmus findet, mal bei einer Tasse Kaffee, mal mit Freunden beim entspannten Gespräch.

Die Wohnung präsentiert sich durchweg gepflegt, die Ausstattungsqualität ist spürbar gehoben. Fernwärme sorgt für angenehme Wärme, während die gelungene Verbindung von Altbau und Modernisierung das Wohnerlebnis prägt. Wer Wert legt auf authentisches Wohngefühl, gewachsene Substanz und eine Adresse mit Geschichte, wird sich hier schnell zuhause fühlen.

Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- charmantes Wohnumfeld
- Terrasse mit "grünem" Ausblick
- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Anbindung Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung
- Naturstein im Eingangs- & Küchenbereich
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Passgenauer Einbauschrank im Schlafzimmer
- Smart-Home-Heizsystem
- Smart-Licht-Heizsystem
- 25 m² Terrasse aus sibirischer Lärche (2022)
- modernes Badezimmer
- offene hochwertige Küche mit Mittelinsel (Geräte u. a. von Neff, Villeroy & Boch, Siemens, Bauknecht)
- Stahl-Glas-Konstruktion schafft Transparenz und verleiht der Wohnung einen urbanen, loftartigen Charakter
- Barrierefrei & schwellenlos

Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# Alles zum Standort

Der wohl angesagteste Stadtteil Berlins, Friedrichshain versprüht einen alternativen und unkonventionellen Charme.
Die zentrale Lage, die gute Infrastruktur und die direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie in die umliegenden Ortsteile und das Berliner Umland sind gegeben. Die Frankfurter Allee bietet mit U-Bahn, S-Bahn und diversen Tram- und Buslinien in unmittelbarer Nähe eine gute Nah- sowie Fernverkehrsanbindung. Der Alexanderplatz ist 4 U-Bahnstationen entfernt und daher in 15 Minuten erreichbar.

Attraktive Einkaufsmöglichkeiten wie das Ring-Center findet man unmittelbar in der Nähe. Kitas, Schulen, Kinos und Theater sind fußläufig oder schnell per ÖPNV zu erreichen.
In der Umgebung gibt es zahlreiche individuelle Geschäfte sowie nahezu alle Möglichkeiten zur Versorgung der Bedürfnisse des täglichen Bedarfs. Mit zahlreichen Gehwegen, Rasenflächen, Bäumen, Sträuchern und Bänken in den Boulevards der Frankfurter Allee und der Karl-Marx-Allee und den Friedrichshainer Kiezen rundherum bietet die Umgebung schöne Möglichkeiten zum Spazieren und Erholen.

Die Anbindung an das Nahverkehrssystem ist sehr gut. Das „Frankfurter Tor“ mit dem gleichnamigen U-Bahnhof, der U-Bahnhof „Samariterstraße“, die Tramlinie M10 und die Nachtbuslinie N5 liegen fußläufig gut erreichbar von der Immobilie entfernt.
Mit dem PKW gelangt man auf direktem Wege auf den Berliner Ring.

Wohnen in einem historischen Prunkgebäude mit gutbürgerlichen Nachbarn und direkt nebenan das Simon-Dach-Viertel voller junger, fröhlicher Menschen. Es ist das altersjüngste Areal Berlin, da hier vor allem das internationale Publikum wohnt und zufinden ist. Es ist zugleich das Party- und Ausgeh-Viertel Nr. 1 von Berlin mit sehr vielen Restaurants, Imbissen, Cafés, Kneipen, Craftbeer-Kneipen, Bars, Clubs, Spätkaufs, Samstags- und Sonntags-Brunchmöglichkeiten etc.
In der Nähe liegt das „RAW-Gelände“, Berlins größte zusammenhängende Club-Meile. Nebendran befindet sich die Oberbaumbrücke.

Objektnummer: 26104013 - 10247 Berlin

# 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: 26104013 - 10247 Berlin

# 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