Berlin – Friedrichshain

Durchdachte Komposition aus Licht, Raum und Material -Traumhaftes Penthouse in Berlin Friedrichshain

Objektnummer: 26104014



KAUFPREIS: 1.399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26104014 - 10243 Berlin – Friedrichshain

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

Objektnummer: 26104014 - 10243 Berlin – Friedrichshain

Auf einen Blick

Objektnummer	26104014
Wohnfläche	ca. 165 m²
Etage	5
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2020

Kaufpreis	1.399.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26104014 - 10243 Berlin – Friedrichshain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	135.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.06.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26104014 - 10243 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104014 - 10243 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104014 - 10243 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104014 - 10243 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104014 - 10243 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104014 - 10243 Berlin – Friedrichshain

Ein erster Eindruck

Schon beim Eintreten vermittelt das Penthouse auf rund 165 Quadratmetern den Eindruck einer großzügigen, durchdachten Komposition aus Licht, Raum und Material. Die Atmosphäre ist von einer seltenen Ruhe geprägt, getragen von hochwertigem Dielenboden, der sich durch alle Räume zieht. Die offene Wohnlandschaft empfängt mit weiten Fensterflächen, die das Tageslicht ungehindert hereinlassen, während die klare Linienführung dem Blick sofort Orientierung gibt. Hier, wo der Wohn- und Essbereich ineinander übergehen, entsteht ein natürlicher Treffpunkt, ideal, um den Tag in geselliger Runde ausklingen zu lassen oder in aller Stille dem Treiben des Kiezes aus der Distanz zuzusehen.

Die Küche liegt offen zur ersten Terrasse hin und schafft so fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Moderne Elemente und warme Materialien treffen aufeinander, während die Vorbereitung für eine individuell gestaltbare Einbauküche bereits vorhanden ist. Die Terrasse selbst öffnet den Blick ins Grüne und lädt ein, in den Morgenstunden mit einer Tasse Kaffee die frische Luft zu genießen oder am Abend die Stille über den Dächern Friedrichhains zu erleben. Ein zweiter Außenbereich schließt direkt an das Master-Schlafzimmer an und erweitert den privaten Rückzugsraum um eine weitere Dimension: Zwei Sitzgelegenheiten auf dem Holzdeck, sanft umrahmt von natürlicher Bepflanzung, lassen den Alltag rasch in den Hintergrund treten.

Die drei Schlafzimmer verteilen sich diskret auf die private Ebene. Im Masterbereich dominieren bodentiefe Fenster und direkter Zugang zur Terrasse das Raumgefühl; der Blick schweift ungehindert über die Nachbarschaft und nimmt die Weite des Himmels mit. Das Kinderzimmer bringt mit durchdachten Einbauten und viel Platz zum Spielen eine spielerische Note ins Konzept, während das Gäste- und Arbeitszimmer mit schlichtem Design und ruhiger Farbgebung eine flexible Ergänzung bildet. Zwei Bäder, eines mit Dusche, das Masterbad en suite mit Badewanne und Dusche, verbinden Funktionalität mit modernem Stil; das Gästebad präsentiert sich in kräftigem Blau und klarer Formensprache.

Wer das Haus betritt, spürt sofort den Charakter des Gebäudes: Das charmante Treppenhaus und der gepflegte Innenhof fügen sich selbstverständlich ins Gesamtbild ein. Ein moderner Aufzug erschließt die oberen Etagen bequem und leise.

Hier verbindet sich die Lebendigkeit der Stadt mit dem Gefühl von Rückzug und Geborgenheit. Ein Zuhause, das mit jedem Tag vertrauter wird. Hervorragende Schulen eine Kita nur zwei Häuser weiter und die drei Top-Gymnasien in Berlin im Einzugsgebiet runden dieses Angebot perfekt ab.

Objektnummer: 26104014 - 10243 Berlin – Friedrichshain

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- sehr gefragte zentrale Lage
- saniertes Wohnensemble
- gepflegter Innenhof
- charmantes Treppenhaus
- Personenaufzug
- hochwertige Echtholzböden
- separater Flur zu den Schlafbereichen
- lichtdurchflutete Räume
- Offener Wohn- und Essbereich mit Loftcharakter
- Gästebadezimmer mit Dusche und WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- zwei separate Dachterrassen
- Kalkschutzanlage
- Fußbodenheizung
- Fahrradkeller im Gartenhaus

Objektnummer: 26104014 - 10243 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 Karl-Marx-Allee bietet mit U-Bahn, S-Bahn und diversen Tram- und Buslinien in unmittelbarer Nähe eine gute Nah- sowie Fernverkehrsanbindung. Die U-Bahnhöfe „Weberwiese“ und „Straußberger Platz” liegen fußläufig etwa 5 Minuten (ca. 400 Meter) gut erreichbar von der Immobilie entfernt. Der Alexanderplatz ist 3 U-Bahnstationen entfernt und daher in 10 Minuten erreichbar. 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.

In fußläufiger Umgebung befindet sich das Spreeufer und das Gebiet der nahgelegenen Oberbaumbrücke, ein absolutes Highlight vor der Tür.

Attraktive Einkaufsmöglichkeiten wie die East-Side-Mall 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: 26104014 - 10243 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: 26104014 - 10243 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