Berlin

Stillvoller Empfang in Preisgekrönter Architektur verbunden mit hervorragender Lebensqualität

Objektnummer: 26104015



KAUFPREIS: 1.299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

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

Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26104015
Wohnfläche	ca. 140 m²
Etage	5
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014

Kaufpreis	1.299.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

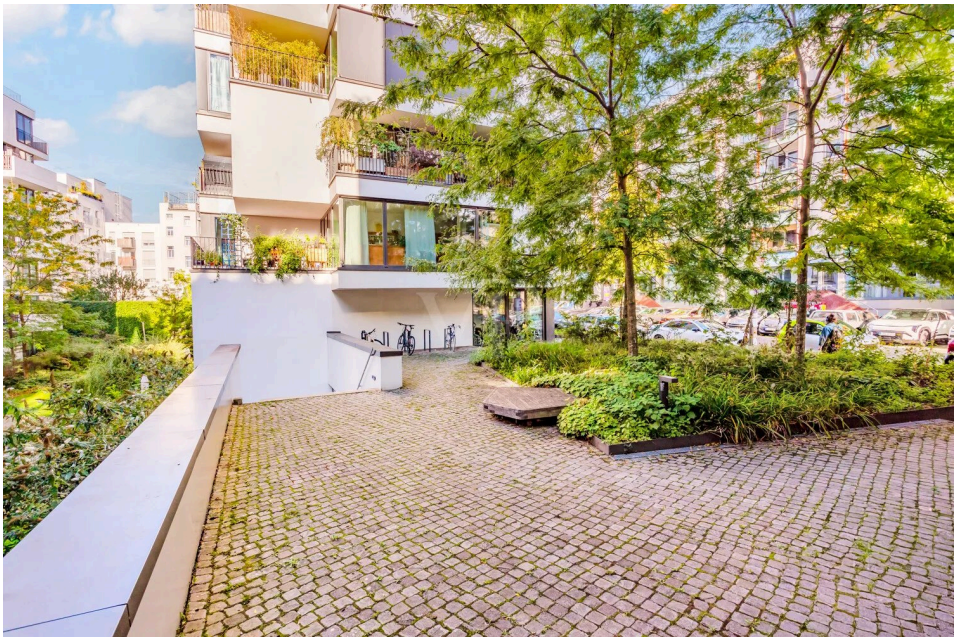
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	13.05.2034
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	60.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Ein erster Eindruck

Ein Ensemble aus zeitgemäßer Architektur und urbaner Lebensqualität empfängt einen hier auf zwei Ebenen, die sich wie selbstverständlich über rund 140 Quadratmeter verteilen. Die Maisonettewohnung ist Teil eines Wohnensembles, das bereits international ausgezeichnet wurde, ein Ort, an dem sich klare Linien und offene Grundrisse mit einer Atmosphäre verbinden, die von Licht und Leichtigkeit geprägt ist. Rundherum ein Gefühl von Ruhe, getragen durch die liebevolle Grünanlage, in der sich die Gebäude harmonisch einfügen und die Nachbarschaft belebt.

Der Wohnbereich öffnet sich großzügig, getragen von hochwertigem Parkettboden und belebt durch die bodentiefen Fenster, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Die offene Küche bildet das Herzstück und lädt mit ihrem modernen Design und dem angrenzenden großen Essbereich zu geselligen Abenden ein, während der Blick immer wieder nach draußen schweift, auf einen der drei Balkone, die jeder Etage ein eigenes Freiluftzimmer schenken. Besonders eindrucksvoll ist die private Dachterrasse, ein Rückzugsort über den Dächern der Stadt, der Luft und Weite schenkt und die Sonne bis in die Abendstunden einfängt.

Drei Zimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten, jedes mit eigenem Charakter. Das Arbeitszimmer mit maßgefertigtem Einbauregal und direktem Zugang zum Balkon ist ein Ort der Konzentration und Inspiration. Die Schlafzimmer überzeugen durch Großzügigkeit und Ruhe, bodentiefe Fenster holen das Grün der Anlage ins Haus und schaffen eine Verbindung zur Umgebung. Zwei Bäder auf beiden Ebenen sorgen mit klaren Linien, weißen Flächen und modernen Armaturen für einen Hauch von Spa-Gefühl. Ein Bad mit Badewanne, das andere mit großzügiger Dusche, beides Orte, an denen der Tag entspannt beginnt oder endet.

Technisch zeigt sich die Immobilie auf dem neuesten Stand: Moderne Fußbodenheizung, effiziente Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk und der Komfort eines Fahrstuhls, der beide Wohnungseingänge direkt erschließt. Optional steht ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu Restaurants und Bars sorgen für ein urbanes Lebensgefühl, ohne auf Ruhe und Privatsphäre verzichten zu müssen.

Hier verbindet sich die Großzügigkeit eines Hauses mit dem Komfort urbanen Wohnens. Wer einmal diese Räume durchschritten hat, spürt sofort die besondere Handschrift dieses Ensembles, und das angenehme Gefühl, angekommen zu sein.

Objektnummer: 26104015 - 10247 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- stillvolles Wohnensemble
- ausgezeichnet durch international renommierten "MIPIM Award 2017" in der Kategorie „Best Residential Development“
- liebevolle Grünanlage
- hervorragende Verkehrsanbindung
- Wohnen auf 2. Etagen (Maisonette)
- moderner Fahrstuhl
- zwei separate Wohnungseingänge
- zwei Balkone
- hochwertiger Parkettboden
- zwei großzügige Bäder
- bodentiefe Fenster
- offene Wohnküche mit großem Essbereich
- private Dachterrasse
- moderne Fussbodenheizung
- Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung
- optional Stellplatz in der Tiefgarage

Objektnummer: 26104015 - 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 5 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. Die „Frankfurter Allee“ mit dem gleichnamigen S-Bahnhof sowie die Entfernung zur Ringbahn S41 und S42 machen das Wohnumfeld perfekt und verbinden die Immobilie mit ganz Berlin.
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. Das Umfeld geprägt durch angesagte Gastronomie ist ein Paradies für Vegetarier und Veganer!
In der Nähe liegt das „RAW-Gelände“, Berlins größte zusammenhängende Club-Meile. Nebendran befindet sich die Oberbaumbrücke.

Objektnummer: 26104015 - 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: 26104015 - 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