Berlin

Lichterfüllte Atmosphäre und urbane Gelassenheit mit sonnigem Balkon und offenem Wohnbereich

Objektnummer: 26104016



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26104016 - 10247 Berlin

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

Objektnummer: 26104016 - 10247 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26104016
Wohnfläche	ca. 80 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2014

Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26104016 - 10247 Berlin

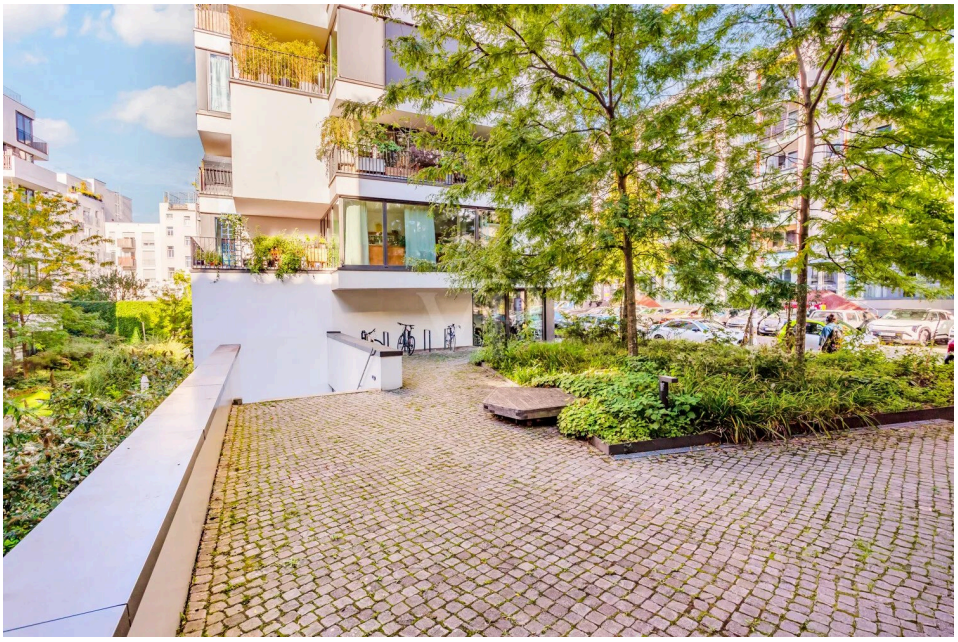
Auf einen Blick: Energiedaten

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: 26104016 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104016 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104016 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104016 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104016 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104016 - 10247 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104016 - 10247 Berlin

Ein erster Eindruck

Bereits beim Betreten des großzügigen Eingangsbereichs empfängt einen eine Atmosphäre urbaner Gelassenheit, die den Charakter dieses stilvollen Wohnensembles prägt. Die klare Linienführung und das harmonische Zusammenspiel von hochwertigem Parkettboden und viel natürlichem Licht schaffen ein Gefühl von Offenheit und Ruhe. Jeder Schritt durch die Wohnung vermittelt eine angenehme Großzügigkeit, unterstützt von der intelligenten Raumaufteilung, die auf rund 80 Quadratmetern drei Zimmer, zwei Schlafzimmer und einen behaglichen Mittelpunkt im offenen Wohnbereich vereint.

Durch die bodentiefen Fenster flutet das Tageslicht in das Herzstück der Wohnung: Das Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum sonnenverwöhnten Balkon. Hier öffnet sich der Blick auf begrünte Fassaden und die liebevoll gestaltete Grünanlage, die das Ensemble umgibt. Der Balkon wirkt wie eine kleine Bühne für entspannte Stunden im Freien, während die Stadt diskret im Hintergrund bleibt. In der offenen Wohnküche, elegant und funktional zugleich, treffen moderne Einbauten und ein großzügiger Essplatz aufeinander, ein Ort, an dem sich das Leben stilvoll entfaltet.

Die beiden Schlafzimmer strahlen mit ihrem freundlichen Ambiente und dem ruhigen Ausblick auf die Nachbarschaft eine wohltuende Geborgenheit aus. Auch hier sorgt der durchgehende Parkettboden für ein stimmiges Gesamtbild. Das Badezimmer präsentiert sich mit klaren Linien, viel Platz und einer modernen Ausstattung; feine Details und funktionale Elemente fügen sich zu einem durchdachten Rückzugsort. Die angenehme Wärme der Fußbodenheizung begleitet durch alle Räume und unterstreicht das behagliche Wohngefühl.

Außerhalb der Wohnung erstreckt sich eine gepflegte Gartenanlage mit üppigem Grün und ruhigen Wegen, die das Haus umspielt. Hier begegnen sich Nachbarn auf dem Weg in die Stadt oder verweilen im Schatten der Bäume. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die Nähe zu Restaurants und Bars sowie der optionale Stellplatz in der Tiefgarage stehen für den Komfort des modernen Stadtlebens.

Jedes Detail dieser Wohnung trägt die Handschrift einer gepflegten, anspruchsvollen Adresse, die einladend wirkt und sofort ankommt. Hier verbinden sich Großzügigkeit, Licht und urbaner Charme zu einem Zuhause, das die Balance zwischen Rückzug und lebendiger Nachbarschaft mühelos hält.

Objektnummer: 26104016 - 10247 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- stillvolles Wohnensemble
- liebevolle Grünanlage
- hervorragende Verkehrsanbindung
- moderner Fahrstuhl
- großzügiger Eingangsbereich
- sonnenverwöhnter Balkon
- hochwertiger Parkettboden
- großzügiges Badezimmer
- bodentiefe Fenster
- offene Wohnküche mit großem Essbereich
- moderne Fussbodenheizung
- Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung
- optional Stellplatz in der Tiefgarage

Objektnummer: 26104016 - 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: 26104016 - 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: 26104016 - 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