Berlin – Friedrichshain

Traumhafte Dachgeschosswohnung mit zwei Dachterrassen und Echtholzdielen im Boxhagener Kiez

Objektnummer: 26104022



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

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

Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Auf einen Blick

Objektnummer	26104022
Wohnfläche	ca. 65 m²
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1905

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	205.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2024	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Die Immobilie

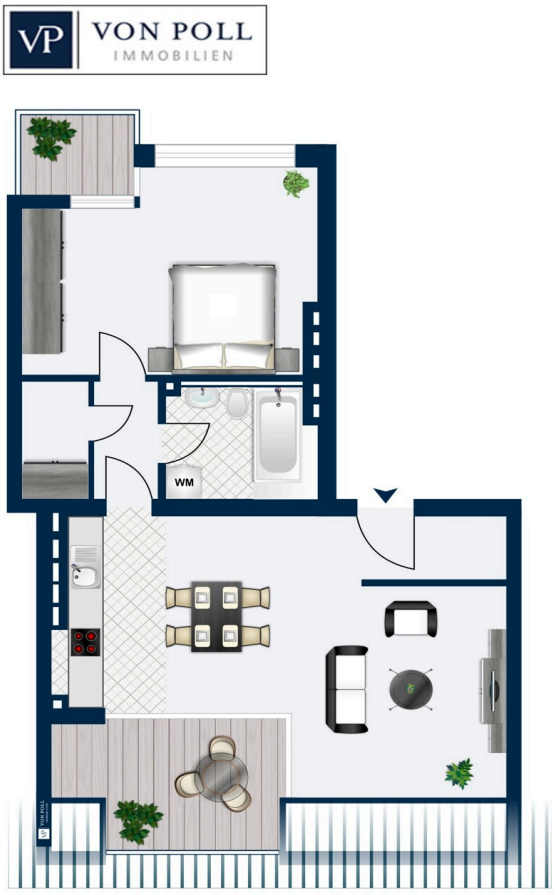


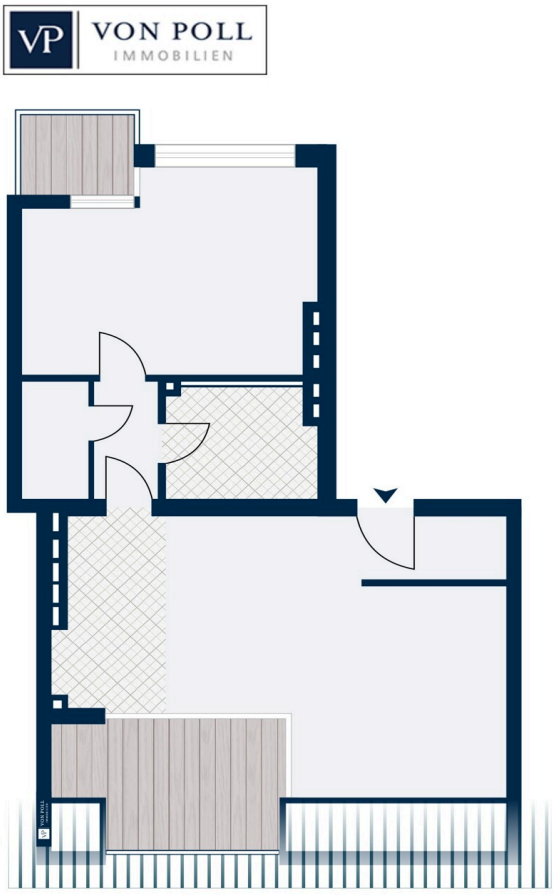


Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Grundrisse




VON POLL
IMMOBILIEN
WM



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Ein erster Eindruck

Diese Dachgeschosswohnung im beliebten Boxhagener Kiez vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem Charme eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1905. Die massive Bauweise und die sorgfältig instand gehaltene Wohnanlage bilden einen soliden Rahmen für ein ansprechendes Zuhause in urbaner Lage. Mit einer Wohnfläche von etwa 65 m² erstreckt sich das Raumangebot auf zwei Zimmer, ein Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich präsentiert sich mit großen Fensterfronten und Zugang zu einer der beiden Dachterrassen. Das Herzstück des Raumes ist die offene Einbauküche mit zeitloser Ausstattung, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Die Wohnräume sind mit Echtholzdielen ausgestattet, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Durchdachte Grundrisslösungen ermöglichen auf kompakter Fläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Wohnbereich sorgt ein großzügiges Dachflächenfenster für zusätzliches Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.

Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zur zweiten Dachterrasse und schafft so einen besonderen Rückzugsort im Freien. Große Fensterflächen sorgen auch hier für Helligkeit und einen Bezug zum Außenbereich. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Oberlichtfenster und moderner Sanitärausstattung versehen. Die Kombination aus weiß gefliesten Wänden und dunklem Boden verleiht dem Bad einen klaren und zeitlosen Charakter.

Beide Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und eröffnen neue Perspektiven auf das urbane Umfeld. Die Wohnung wird über eine Etagenheizung beheizt. Die letzte umfassende Modernisierung fand 2005 statt und garantiert einen gepflegten Zustand. Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Die Wohnung bietet ein durchdachtes Wohnkonzept in gepflegter Umgebung und verbindet klassische Architektur mit zeitgemäßer Ausstattung.

Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- Leben im Boxhagener Kiez
- charmantes Wohnumfeld
- massive Bauweise
- gepflegte Wohnanlage
- Anbindung Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung
- Echtholzdielen in den Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne und Oberlichtfenster
- modernes Badezimmer
- Zwei Dachterrassen
- offene Einbauküche

Objektnummer: 26104022 - 10245 Berlin – Friedrichshain

Alles zum Standort

er 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: 26104022 - 10245 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: 26104022 - 10245 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