Berlin – Friedrichshain

Charmant und Großzügig - Zwei Zimmer-Wohnung mit Entfaltungsspielraum im beliebten Samariter-Kiez

Objektnummer: 26104023



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26104023 - 10247 Berlin – Friedrichshain

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

Objektnummer: 26104023 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Auf einen Blick

Objektnummer	26104023
Wohnfläche	ca. 58 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26104023 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	117.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26104023 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 58 m² eine interessante Basis für Eigennutzer oder Investoren, die Wert auf persönliche Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional: Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer, darunter ein Wohnbereich mit angenehmer Größe sowie ein separates Schlafzimmer. Diese sind durch schwellenfreie Übergänge verbunden und zeichnen sich durch hohe Decken aus, was das Raumgefühl zusätzlich hebt.

Der Parkettfußboden in den Wohn- und Schlafräumen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und lässt sich individuell aufarbeiten. Aufgrund des renovierungsbedürftigen Zustands eröffnet sich Ihnen die Gelegenheit, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig zu gestalten. Das bietet besonders viel Potential für individuelle Ausbauwünsche und maßgeschneiderte Lösungen. Die Küchenausstattung ist einfach gehalten und bildet die Grundlage für eine moderne Neugestaltung, angepasst an Ihre persönlichen Anforderungen an Funktionalität und Design. Das Badezimmer ist mit allen notwendigen Anschlüssen versehen und kann mit geringem Aufwand zeitgemäß renoviert werden. Ein modernes Raumkonzept lässt sich in der gesamten Wohnung mit überschaubarem Einsatz umsetzen.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, sodass Sie von einer zuverlässigen und effizienten Energieversorgung profitieren.

Die Lage der Wohnung ist infrastrukturell vorteilhaft: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten liegen im direkten Umfeld. Verkehrsanbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sorgen für eine flexible Mobilität in allen Stadtteilen und darüber hinaus. Auch für Berufspendler ist die Anbindung als sehr praktisch zu bewerten.

Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen. Sie eignet sich gleichermaßen als neues Zuhause für Singles, Paare oder auch als Altersruhesitz – jede Generation findet hier beste Voraussetzungen vor.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen und dem besonderen Potential dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Details näher vorzustellen.

Objektnummer: 26104023 - 10247 Berlin – Friedrichshain

Ausstattung und Details

- Parkettfußboden
- Hohe Decken
- Französischer Balkon am Wohnzimmer
- Fenster zur Hofseite 1993 erneuert
- Kellerraum

Objektnummer: 26104023 - 10247 Berlin – Friedrichshain

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: 26104023 - 10247 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