

Berlin – Friedrichshain

Sonnige Dachgeschoss-Wohnung mit Süd-Balkon, Lift und Tiefgaragenstellplatz Nähe Frankfurter Tor!

Property ID: 25104013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

At a glance

Property ID	25104013
Living Space	ca. 81 m ²
Floor	7
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.12.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	108.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1997

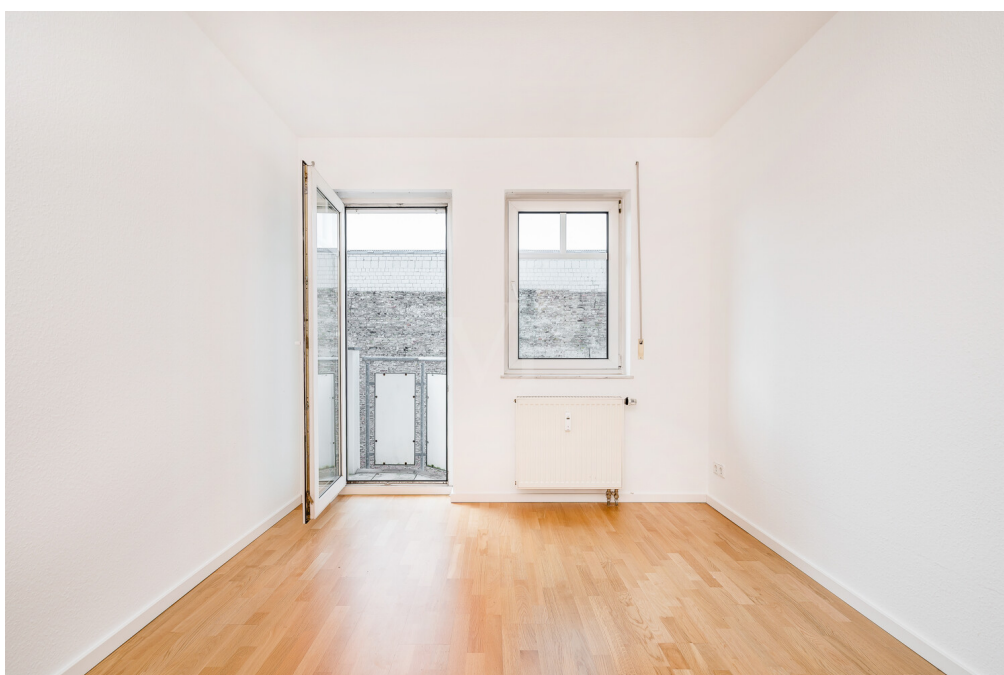
Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

The property



Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

The property



Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

The property



Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

The property



Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

A first impression

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich im Hinterhaus eines ansprechenden Mehrfamilienhauses in der Nähe des Frankfurter Tores (Milieuschutzgebiet) aus dem Baujahr 1997 und überzeugt durch eine durchdachte Zimmeraufteilung, zeitgemäße Ausstattung sowie lichtdurchflutete Wohnbereiche. Ein Lift bringt Sie in die 7. Etage und mit einer Wohnfläche von ca. 81 m² bietet sie großzügigen Wohnkomfort - ideal für Paare sowie kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei helle und gut geschnittene Zimmer - der Wohn- & Essbereich mit seinen großen Fensterflächen und sonnigem Süd-Balkon sowie zwei weitere Zimmer. Der Balkon ist sowohl vom Wohnbereich als auch von Zimmer 2 aus zugänglich und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Einbauküche mit Geräten bietet ausreichend Stau- sowie Arbeitsfläche. Das Bad ist mit einer Wanne und einer separaten Dusche ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Komfort im Alltag sowie bei Besuch. Die Ausstattung wird durch doppelt verglaste Kunststofffenster mit Sprossen und mechanisch bedienbaren Außenjalousien sowie einen Parkettboden, der 2017 erneuert wurde, abgerundet.

Zur Wohnung wird ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz für 30.000,00 EUR zusätzlich angeboten – ein bedeutender Vorteil in der heutigen Zeit.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie Fahrradabstellmöglichkeiten im Keller und Innenhof zur Verfügung.

Das Hausgeld ist auf monatlich 346,71 EUR festgesetzt (inkl. Heizkosten, Tiefgaragenstellplatz und inkl. 77,19 EUR Instandhaltungsrücklage).

Zusammenfassend bietet diese Dachgeschosswohnung alle Voraussetzungen für ein komfortables und behagliches Wohnen. Die zeitgemäße Ausstattung, der gepflegte Zustand sowie die praktische Zimmergestaltung ermöglichen einen unkomplizierten Einzug in Ihr neues Zuhause.

Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Details of amenities

- Fahrstuhl
- Balkon mit Südausrichtung (zugänglich vom Wohnbereich und Zimmer 2)
- Einbauküche mit Geräten
- Bad mit Wanne & Dusche
- Gäste-WC
- Parkett (erneuert 2017)
- Doppelverglaste Kunststofffenster mit Sprossen
- Außenjalousien mechanisch
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz für einen PKW zusätzlich zum Kauf für 30.000,00 EUR
- Keller
- Fahrradkeller

Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

All about the location

Die Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in der Nähe des Frankfurter Tores (Milieuschutzgebiet) im wohl angesagtesten 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 Tramlinie M10 ist ca. 100 m entfernt, die U-Bahn-Station "Frankfurter Tor" ca. 500 m - von hier erreichen Sie den Alexanderplatz in ca. sechs Minuten. Auch zur S-Bahn-Station "Storkower Str." (Ringbahn) gelangen Sie zu Fuß in wenigen Minuten.

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 und Bänken in den Boulevards der Frankfurter Allee und der Karl-Marx-Allee sowie den Friedrichshainer Kiezen bietet die Umgebung hervorragende Möglichkeiten zum Spazieren und Erholen.

Es ist das altersjüngste Areal Berlins, da hier vor allem das internationale Publikum wohnt und zu finden ist. Ein Viertel mit sehr vielen Restaurants, Imbissen, Cafés, Kneipen, Bars, Clubs, Spätkaufs sowie Wochenend-Brunch-Möglichkeiten.

Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Immobilie, 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com