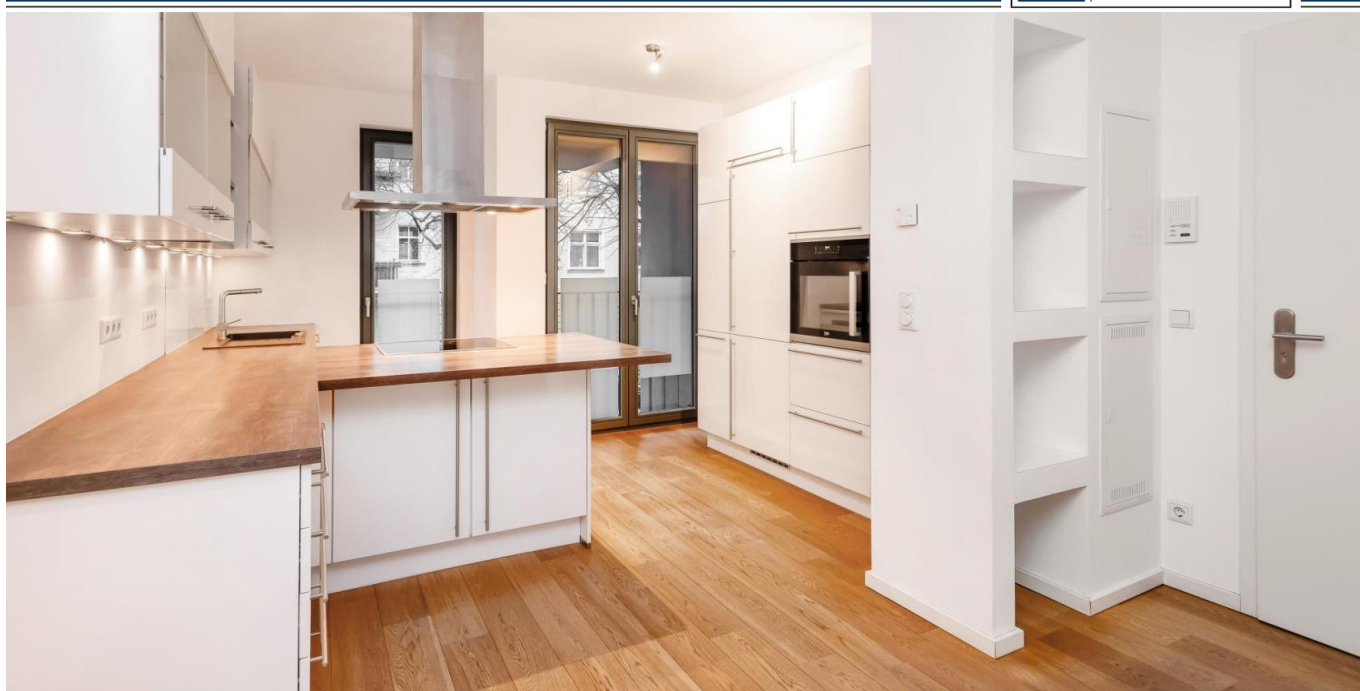


Berlin – Friedrichshain

# Traumhafte Wohnaussichten im gehobenen Stil im beliebten Friedrichshain, 4-Zimmer-Eigentumswohnung

Objektnummer: 24104008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 929.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

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

Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Auf einen Blick

Objektnummer	24104008
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	929.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	15.12.2031	Endenergieverbrauch	69.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Die Immobilie





Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00



SCAN ME

Store Friedrichshain-Kreuzberg | Grünberger Str. 37 | 10245 Berlin | [friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)

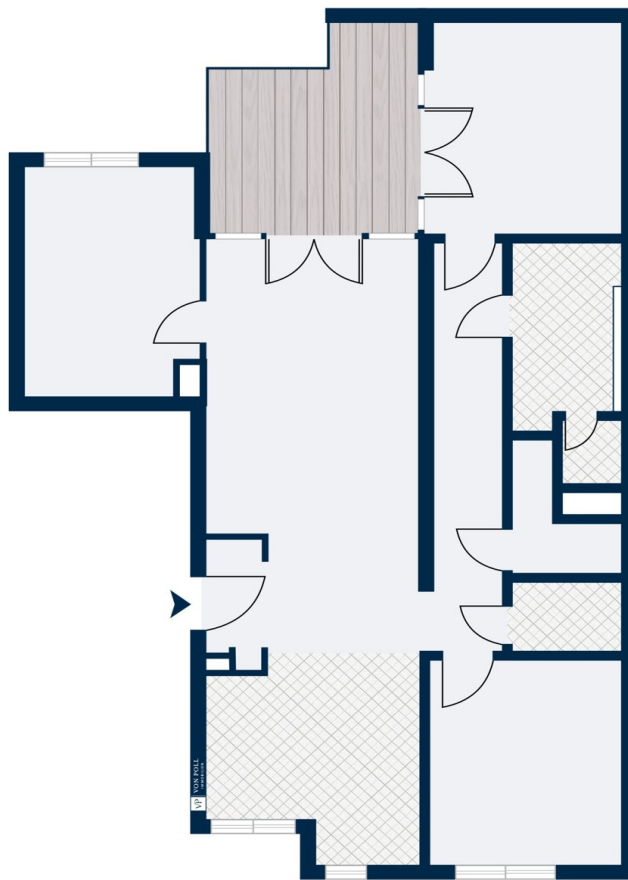
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

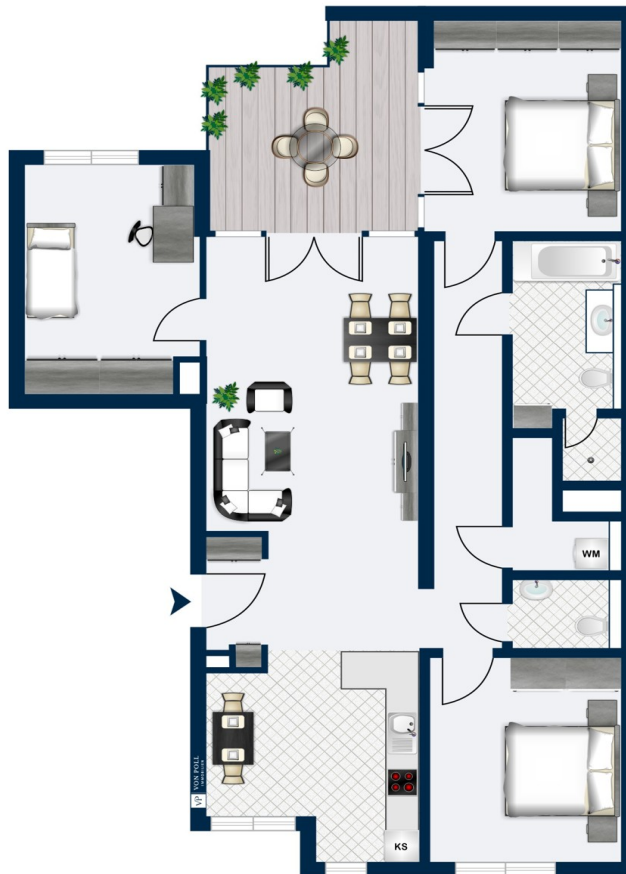
[www.von-poll.com/berlin-friedrichshain-kreuzberg](http://www.von-poll.com/berlin-friedrichshain-kreuzberg)



Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Grundrisse





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: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Ein erster Eindruck

Traumhafte Wohnaussichten im gehobenen Stil im beliebten Friedrichshain - Zum Verkauf steht eine ca. 105 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in sehr gefragter und zentraler Lage von Berlin, in einem charmanten Wohnareal. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, unweit des Samariterplatzes. Das Wohnumfeld nahe Frankfurter Allee lockt mit charmanten Restaurants und zahlreichen angesagten Bars und Cafés. Grün angelegte Parks in fußläufiger Umgebung laden zum Verweilen und beisammen sein ein. Das Mehrfamilienhaus welches 2012 in massiver Bauweise errichtet wurde ist optisch ansprechend und in einem sehr gepflegten Zustand. Der Innenhof ist grün, hell und einladend angelegt. Einen Personenaufzug macht die Immobilie barrierefrei, so lässt sich auch die Tiefgarage bequem ohne Treppen erreichen. Die Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt vier Zimmern. Die Böden sind mit erstklassigem Vollholzparkett und Fliesen belegt. Die Immobilie bietet zudem eine sehr hochwertige Innenraumausstattung. Die moderne Einbauküche samt der elektrischen Geräte bleibt in der Wohnung für den neuen Eigentümer. Die Wohnung unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich, offenem Wohn- & Essbereich mit Zugang zum Balkon zum Innenhof und offenem Übergang zur hochwertigen Einbauküche mit Kochhalbinsel und bodentiefen Fenstern mit französischen Balkonen. Vom Wohnzimmer gelangt man in das Gästeschlafzimmer. Über einen separat angelegten Flur gelangt man in das Schlafzimmer eins, Gäste WC, Masterbadezimmer und Schlafzimmer zwei mit Zugang zum Balkon. Vom Balkon schauen Sie in den gepflegten Innenhof und können die Ruhe in Mitten von Berlin genießen. Das Gebiet rund um die Wohnung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein und kann im Sommer für erholsame Stunden im Freien genutzt werden. Die optimale Verkehrsanbindung durch den nur 500 Meter entfernten S- und U-Bahnhof "Frankfurter Allee" verbindet die Wohnung mit ganz Berlin. Mehr Bilder, Grundrisse sowie einen Termin zur Besichtigung erhalten Sie auf Nachfrage.

Objektnummer: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- gefragte zentrale Lage
- stillvolles Wohnensemble
- Tiefgaragenstellplatz mit Elektroladestation
- gepflegter Innenhof
- hochwertiges Vollholzparkett
- sehr hochwertige Innenraumausstattung
- hohe Räume mit viel Charme und Flair
- großzügiger Balkon zum Innenhof
- hochwertige moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- offen gestalteter Wohn- Essbereich
- Gästebadezimmer mit WC
- großes Badezimmer mit Badewanne
- bezugsfertig

Objektnummer: 24104008 - 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 Fernverkehrs-anbindung. 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: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 69.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 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: 24104008 - 10247 Berlin – Friedrichshain

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

---

Grünberger Straße 37 Berlin – Friedrichshain-Kreuzberg

E-Mail: [friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)