Berlin – Friedrichshain

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

Número da propriedade: 25104013

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • **ÁREA:** ca. 81 m² • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Numa vista geral

Número da propriedade	25104013
Área	ca. 81 m²
Piso	7
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 30000 EUR (Venda)

Preço de compra	499.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	04.12.2027
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	108.60 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

O imóvel

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

O imóvel

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

O imóvel

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

O imóvel

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin
Tel.: +49 030 - 66 52 70 00
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com