

Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung stilvoll, hell und einladend

*Objektnummer: 26136007*



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

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

**Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain**

## Auf einen Blick

|              |                       |                               |                                                                                       |
|--------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26136007              | Kaufpreis                     | 299.000 EUR                                                                           |
| Wohnfläche   | ca. 60 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                         |
| Zimmer       | 2                     | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                     |                               |                                                                                       |
| Badezimmer   | 1                     |                               |                                                                                       |
| Baujahr      | 19000                 | Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                                  |

Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas        |
| Energieausweis gültig bis  | 16.01.2029 |
| Befeuerung                 | Fernwärme  |

| Energieinformationen           | BEDARF                     |
|--------------------------------|----------------------------|
| Endenergiebedarf               | 75.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | C                          |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | 2003                       |

Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster -  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com) | 030 - 20 63 39 92 0

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD® [www.von-poll.com/berlin - mitte](http://www.von-poll.com/berlin - mitte)



Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Die Immobilie





### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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





Finanzierung  
berechnen

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

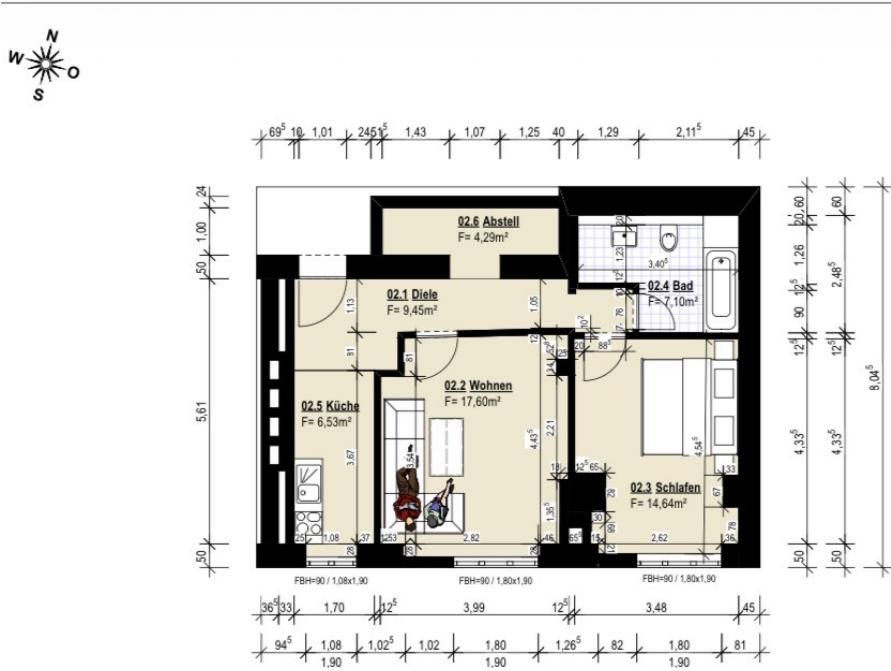
Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive und modern gestaltete Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Wohlfühlatmosphäre. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Gestaltung und eine hochwertige Ausstattung – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Stil legen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet. Das gemütliche Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und lädt mit seiner angenehmen Raumgröße und dem schönen Tageslichteinfall zum Entspannen ein. Hier lassen sich Wohn- und Essbereich optimal kombinieren.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke und sorgt durch seine ruhige Lage für erholsame Nächte. Die moderne Einbauküche ist funktional und geschmackvoll gestaltet – perfekt für Kochliebhaber und gemütliche Mahlzeiten zu Hause.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet, die sowohl entspannende Bäder als auch komfortables Duschen ermöglicht.

Die Wohnung besticht durch ihren gepflegten Zustand, warme Holzböden und eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre. Dank der Lage im Erdgeschoss ist sie besonders bequem erreichbar und eignet sich auch ideal für Menschen, die barrierearmes Wohnen schätzen.

Highlights auf einen Blick:

ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 helle Zimmer

separate Küche

Badezimmer mit Badewanne

gepflegter Zustand

Erdgeschosslage

freundliches und ruhiges Wohnumfeld

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer einladenden Atmosphäre – ein perfektes Zuhause zum Wohlfühlen!

**Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain**

## Alles zum Standort

Mitten im pulsierenden Herzen von Berlin-Friedrichshain entfaltet dieses Objekt seinen ganz besonderen Charme. Umgeben von lebendiger Kiezkultur, kreativer Energie und urbaner Vielfalt entsteht hier ein Wohngefühl, das die einzigartige Dynamik der Hauptstadt spürbar macht. Cafés, kleine Manufakturen, individuelle Boutiquen und eine vielseitige Gastronomieszene prägen das Straßenbild und verleihen dem Viertel seine unverwechselbare Identität – lebendig, inspirierend und gleichzeitig angenehm vertraut. Nur wenige Schritte entfernt lädt der beliebte Boxhagener Platz zum Verweilen ein. Ob beim Bummel über den Wochenmarkt, beim entspannten Kaffee in der Morgensonne oder beim spontanen Treffen mit Freunden – hier wird Nachbarschaft gelebt und Alltag zum Erlebnis. Die nahegelegenen Grünanlagen, allen voran der Volkspark Friedrichshain, bieten wohltuende Rückzugsorte für sportliche Aktivitäten, entspannte Spaziergänge oder ruhige Momente im Grünen – ein wertvoller Ausgleich zum urbanen Rhythmus.

Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass sich die gesamte Stadt mühelos erschließt. In wenigen Minuten erreichen Bewohner die Berliner Innenstadt, trendige Szeneviertel wie Kreuzberg oder das elegante Prenzlauer Berg – und kehren dennoch jederzeit in ihr persönliches Refugium zurück.

Auch kulinarisch und kulturell begeistert die Umgebung mit einer beeindruckenden Vielfalt: internationale Küche, moderne Restaurants, charmante Bars und kreative Veranstaltungsorte sorgen für ein Lebensgefühl voller Abwechslung und Inspiration. Historische Altbauten und liebevoll sanierte Fassaden verleihen dem Quartier seinen authentischen Charakter und schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen urban und wohnlich ist.

Diese Lage steht für Lebensqualität, Individualität und echte Berliner Lebensart. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – und einen Ort schätzen, an dem sich pulsierendes Stadtleben, Nachbarschaftsgefühl und entspannte Rückzugsmöglichkeiten harmonisch miteinander verbinden.

**Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 75.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Objektnummer: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Pötter

---

Französische Straße 14, 10117 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0

E-Mail: [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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