

Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

# Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Wohnambiente

Objektnummer: 26136008



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

KAUFPREIS: 305.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Auf einen Blick

Objektnummer	26136008	Kaufpreis	305.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	19000	Modernisierung / Sanierung	2025

Objektnummer: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	75.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.01.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Die Immobilie





Objektnummer: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | berlin.mitte@von-poll.com | 030 - 20 63 39 92 0

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



Objektnummer: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Die Immobilie





Objektnummer: 26136008 - 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

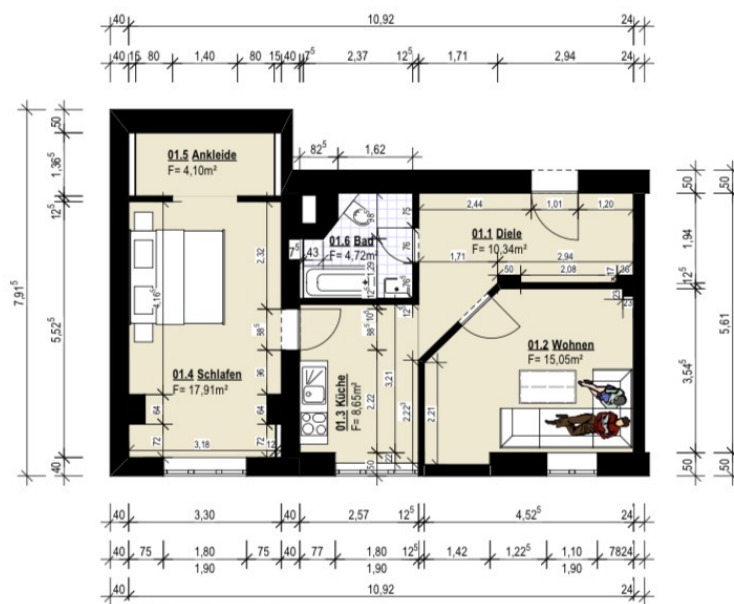






Objektnummer: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain**

## Ein erster Eindruck

Diese geschmackvoll modernisierte Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer besonders einladenden Atmosphäre. Auf rund 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei helle Zimmer, eine großzügige Küche sowie ein zeitlos gestaltetes Badezimmer – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher und großzügiger Eingangsbereich mit edlem Parkettboden. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar. Das geräumige Wohnzimmer besticht durch seine angenehme Größe, klare Linien und viel Tageslicht. Es bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen separaten Ess- oder Arbeitsbereich.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und behaglich – ein perfekter Rückzugsort mit genügend Stellfläche für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel. Dank der harmonischen Raumaufteilung lässt sich hier ein echtes Wohlfühlambiente schaffen.

Ein besonderes Highlight ist die moderne, separate Küche mit viel Arbeitsfläche und Platz für einen kleinen Essbereich. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und machen den Raum zum idealen Treffpunkt für den Alltag.

Das gepflegte Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine Badewanne – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag. Hochwertige Fliesen und eine klare Gestaltung runden das Gesamtbild ab.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, warme Holzböden und eine angenehme Raumwirkung. Die Lage im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und eine bequeme Erreichbarkeit.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 helle und gut geschnittene Zimmer

separate, moderne Küche

Badezimmer mit Badewanne

hochwertige Bodenbeläge

großzügiger Grundriss

Erdgeschosslage

gepflegtes Wohnhaus

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit praktischem Komfort und bietet ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen.

**Objektnummer: 26136008 - 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 wohlthuende 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: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Sonstige Angaben

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: 26136008 - 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)