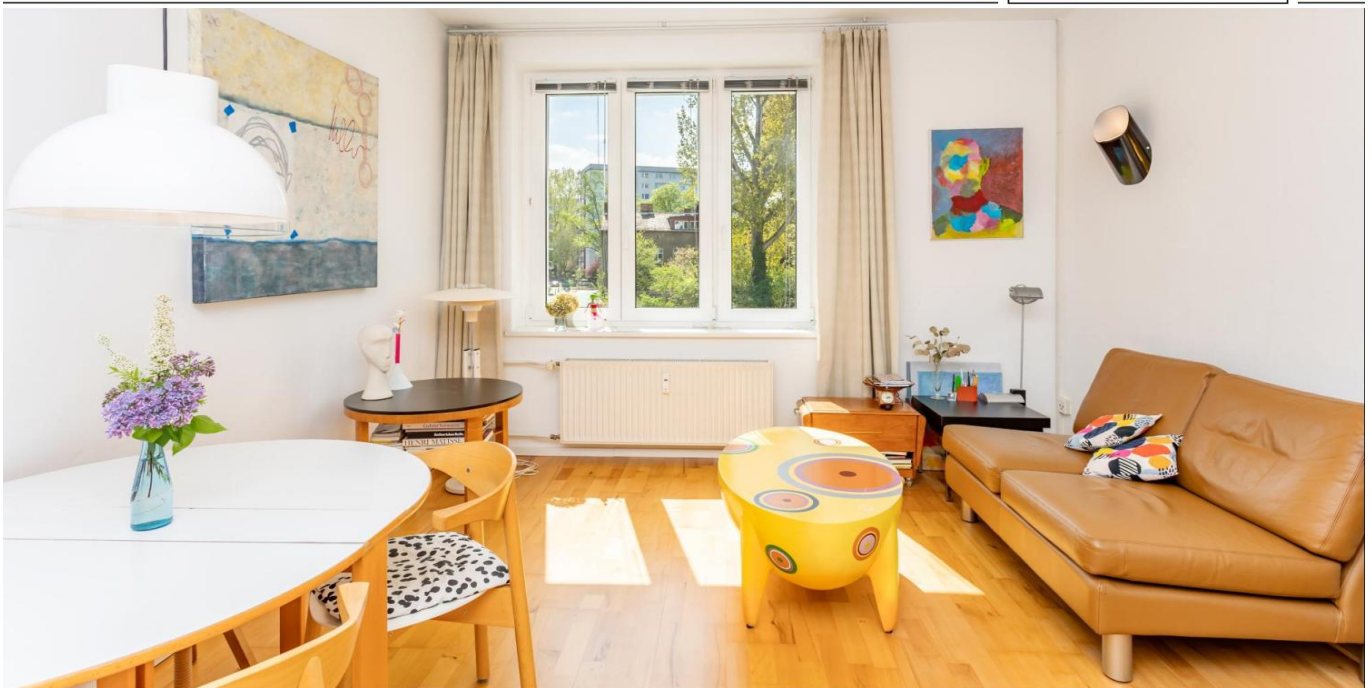


Berlin

# Charmante Aussichten in gefragter Lage trifft gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung nahe Karl-Marx-Allee

Property ID: 26104005



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

**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26104005 - 10249 Berlin**

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

**Property ID: 26104005 - 10249 Berlin**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26104005</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>319.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Apartment</b>
<b>Floor</b>	<b>1</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>2</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2023</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>1</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1958</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 3 m<sup>2</sup></b>
		<b>Equipment</b>	<b>Garden / shared use, Built-in kitchen</b>

Property ID: 26104005 - 10249 Berlin

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.12.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 26104005 - 10249 Berlin

## The property



Property ID: 26104005 - 10249 Berlin

## The property



Property ID: 26104005 - 10249 Berlin

## The property



Property ID: 26104005 - 10249 Berlin

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



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

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Property ID: 26104005 - 10249 Berlin

## The property

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)

**Property ID: 26104005 - 10249 Berlin**

## **A first impression**

Charmante Aussichten in sehr gefragter Lage trifft gut geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung nahe Karl-Marx-Allee - Zum Verkauf steht eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung in sehr gefragter und zentraler Lage in Berlin-Friedrichshain. Dem neuen Eigentümer der Wohnung steht ein Personenaufzug sowie ein kleiner Abstellraum im Kellergeschoss zur Verfügung. Das Mehrfamilienhaus wurde 1958 in massiver Bauweise errichtet und 2019 und in den folgenden Jahren erweitert und umfassend modernisiert. Der Zustand der gesamten Wohnanlage ist sehr gepflegt. Der Volkspark Friedrichshain mit dem bekannten Märchenbrunnen ist nur ca. 650 Meter weit entfernt. Zahlreiche angesagte Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Umgebung und grün angelegte Parks, sowie das nahegelegene Areal der Karl-Marx-Allee runden das Umfeld um die Immobilie ab.

Die Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Flur beziehungsweise Eingangsbereich, Zimmer eins (Schlafzimmer, Badezimmer, Küche und Wohnzimmer). Alle Räume sind hell durch große Fenster und zum Innenhof ausgerichtet - ein ruhiger Rückzugsort in Mitten von Berlin

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Sportplätze sowie Restaurants, Cafés und kleine Bars befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Gebiet um die Immobilie lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein und das naheliegende Planufer beziehungsweise das Areal am Landwehrkanal kann im Sommer für erholsame Stunden im Freien genutzt werden. Ein zusätzliches Highlight im Umfeld der Immobilie ist der nur 600 Meter entfernte U-Bahnhof Weberwiese.

Alle Einzelheiten, Bilder sowie die genaue Adresse des Objekts erhalten Sie auf Anfrage.

**Property ID: 26104005 - 10249 Berlin**

## **Details of amenities**

### **AUSSTATTUNG:**

- **charmanten Wohnumfeld**
- **Grüner Ausblick zum Innenhof**
- **Gepflegte Wohnanlage**
- **Fliesen und Parkett Böden**
- **Badewanne im Badezimmer**
- **großes Fenster im Badezimmer**
- **gepflegtes Treppenhaus**
- **angesagte Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung**
- **Anbindung Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung**

**Property ID: 26104005 - 10249 Berlin**

## **All about the location**

**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 U-Bahn-Station "Weberwiese" ca. 600 m - von hier erreichen Sie den Alexanderplatz in ca. 5 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: 26104005 - 10249 Berlin**

## Other information

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.

**Property ID: 26104005 - 10249 Berlin**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sebastian Kusche**

---

**Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 66 52 70 00**  
**E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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