

Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

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

Property ID: 26136007



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

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

Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## At a glance

Property ID	26136007	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 60 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	19000	Modernisation / Refurbishment	2025

Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	75.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.01.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## The property





Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## The property

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 | 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)



Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## The property



### 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



Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

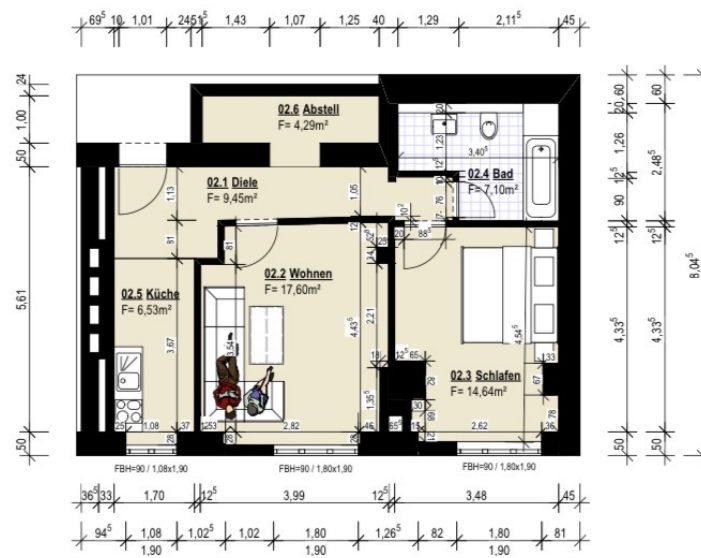
## The property





Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## The property



Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## A first impression

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!

**Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain**

## All about the location

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.

Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Other information

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.



Property ID: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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