

Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

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

*Número de propiedad: 26136007*



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

**PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## De un vistazo

Número de propiedad	26136007	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 60 m²	Piso	Piso
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1		
Baños	1		
Año de construcción	19000	Modernización / Rehabilitación	2025

Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	16.01.2029
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	75.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## La propiedad





Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## La propiedad

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](mailto: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)



Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## La propiedad



### 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



Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

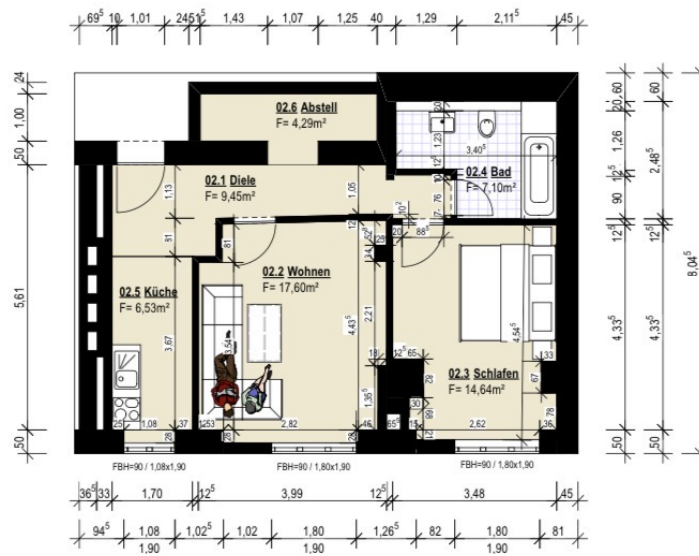
## La propiedad





Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## La propiedad



Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Una primera impresión

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!

**Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 26136007 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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