

Berlin

**Bienvenue dans un appartement penthouse unique  
dans le quartier de Boxhagener Kiez, offrant une vue  
à couper le souffle.**

**CODE DU BIEN: 25104005-P**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

**PRIX D'ACHAT: 2.349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25104005-P - 10247 Berlin**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25104005-P - 10247 Berlin**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25104005-P</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 255 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>5</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1911</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 120 EUR (Location)</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>2.349.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Attique</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2011</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	171.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1911

CODE DU BIEN: 25104005-P - 10247 Berlin

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

CODE DU BIEN: 25104005-P - 10247 Berlin

## La propriété



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

**CODE DU BIEN: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Une première impression

Bienvenue dans ce penthouse exceptionnel du quartier de Boxhagener Kiez, offrant une vue imprenable. Ce luxueux penthouse de style loft, situé dans un emplacement très prisé, attend ses nouveaux propriétaires. À vendre : un appartement de 255 m<sup>2</sup> environ, composé de 4 pièces et d'une terrasse privative sur le toit, dans le quartier central et très recherché de Berlin-Friedrichshain. L'immeuble se trouve dans une rue adjacente à la Simon-Dach-Straße. Le quartier regorge de charmants restaurants et bars, et la Boxhagener Platz est à seulement 500 mètres. Construit vers 1900 selon des méthodes de construction robustes et rénové en 2011, l'immeuble est esthétiquement plaisant et en excellent état. La cour intérieure est joliment paysagée. Les 255 m<sup>2</sup> environ d'espace de vie au dernier étage sont répartis sur un seul niveau, avec une configuration de style loft, et comprennent quatre pièces ainsi qu'une terrasse privative sur le toit. Les sols sont revêtus de carrelage et de parquet de haute qualité. Depuis la terrasse sur le toit, vous profiterez d'une vue panoramique imprenable sur les toits de Berlin et d'une atmosphère unique en plein cœur de la ville. Le quartier autour de l'appartement est idéal pour flâner et se détendre, et en été, il est parfait pour profiter du plein air. Pour plus d'informations sur le bien et pour organiser une visite, veuillez nous contacter.

**CODE DU BIEN: 25104005-P - 10247 Berlin**

## **Détails des commodités**

**AUSSTATTUNG:**

**- auf Anfrage -**

**CODE DU BIEN: 25104005-P - 10247 Berlin**

## **Tout sur l'emplacement**

**Der wohl angesagteste Stadtteil Berlins, 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 Frankfurter Allee bietet mit U-Bahn, S-Bahn und diversen Tram- und Buslinien in unmittelbarer Nähe eine gute Nah- sowie Fernverkehrsanbindung. Der Alexanderplatz ist 4 U-Bahnstationen entfernt und daher in 15 Minuten erreichbar.**

**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, Sträuchern und Bänken in den Boulevards der Frankfurter Allee und der Karl-Marx-Allee und den Friedrichshainer Kiezen rundherum bietet die Umgebung schöne Möglichkeiten zum Spazieren und Erholen.**

**Die Anbindung an das Nahverkehrssystem ist sehr gut. Das „Frankfurter Tor“ mit dem gleichnamigen U-Bahnhof, der U-Bahnhof „Samariterstraße“, die Tramlinie M10 und die Nachtbuslinie N5 liegen fußläufig gut erreichbar von der Immobilie entfernt. Mit dem PKW gelangt man auf direktem Wege auf den Berliner Ring.**

**Wohnen in einem historischen Prunkgebäude mit gutbürgerlichen Nachbarn und direkt nebenan das Simon-Dach-Viertel voller junger, fröhlicher Menschen. Es ist das altersjüngste Areal Berlin, da hier vor allem das internationale Publikum wohnt und zufinden ist. Es ist zugleich das Party- und Ausgeh-Viertel Nr. 1 von Berlin mit sehr vielen Restaurants, Imbissen, Cafés, Kneipen, Craftbeer-Kneipen, Bars, Clubs, Spätkaufs, Samstags- und Sonntags-Brunchmöglichkeiten etc.**

**In der Nähe liegt das „RAW-Gelände“, Berlins größte zusammenhängende Club-Meile. Nebendran befindet sich die Oberbaumbrücke.**

**CODE DU BIEN: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 171.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.**

**CODE DU BIEN: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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