

Berlin

# Lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung im obersten Geschoss mit zukünftiger “Gründachprojekt“ Dachterrasse

CODE DU BIEN: 26104004



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

**PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 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: 26104004 - 10243 Berlin**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26104004</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>429.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2019</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1959</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin**

## **Une première impression**

Selten und unvergesslich, lichtdurchflutete zwei Zimmer-Eigentumswohnung im obersten Geschoss mit zukünftiger "Gründachprojekt" Dachterrasse in einzigartigem Wohnensemble - Zum Verkauf steht eine ca. 60 m<sup>2</sup> große zwei Zimmer-Eigentumswohnung in sehr gefragter und zentraler Lage in Berlin-Friedrichshain. Zur Wohnung gehört außerdem eine private Dachterrasse, sowie ein kleiner Abstellraum im Kellergeschoss. Das denkmalgeschützte Wohnensemble wurde zwischen 1959 und 1965 in massiver Bauweise errichtet. Der Zustand der gesamten Wohnanlage ist sehr gepflegt. Das Areal rund um die Immobilie lockt durch eine Vielzahl von angesagten Cafés und Restaurants.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> verteilt sich vom Flur in Küche, Badezimmer mit Badewanne, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Alle Zimmer sowie die Küche und beide Badezimmer sind mit großen Fenstern ausgestattet. Eine Abstellkammer im Flur rundet den Grundriss dieser Immobilie ab. Die Böden der Immobilie sind mit Laminat und Fliesen belegt.

Ein absolutes Highlight und Alleinstellungsmerkmal wird die zukünftige Dachterrasse der Wohnanlage sein - ein grün angelegter Rückzugsort exklusiv für die Wohngemeinschaft mit Grillplatz und weiteren Sitzmöglichkeiten. Alle Einzelheiten zum Projekt erhalten Sie auf Anfrage.

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 der Alexanderplatz lockt mit zahlreichen Freizeitaktivitäten. Der nächste U-Bahnhof ist nur 90 Meter entfernt und kann fußläufig in ca. 2 Minuten erreicht werden.

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

**CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin**

## **Détails des commodités**

### **AUSSTATTUNG:**

- geschichtsträchtiges Wohnensemble
- optimale Verkehrsanbindung
- massive Bauweise
- Denkmal geschützte Fassade
- Fahrstuhl
- Wohnen im obersten Stock
- beeindruckende Aussicht
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- Einbauküche

### **ZUKÜNFTIGES HIGHLIGHT:**

- aussergewöhnliches Dachgartenprojekt

**CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin**

## Tout sur l'emplacement

Der wohl angesagteste Stadtteil Berlins, Friedrichshain, versprüht einen alternativen und unkonventionellen Charme.

Die zentrale Lage besticht durch ihre gute Infrastruktur, die direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt, die umliegenden Ortsteile und das Berliner Umland. Die Karl-Marx-Allee bietet mit U-Bahn, S-Bahn und diversen Tram- und Buslinien in unmittelbarer Nähe eine gute Nah- sowie Fernverkehrsanbindung. Die U-Bahnstationen „Weberwiese“ und „Straußberger Platz“ liegen fußläufig etwa 5 Minuten (ca. 400 Meter) gut erreichbar von der Immobilie entfernt. Der Alexanderplatz ist 3 U-Bahnstationen entfernt und daher in 10 Minuten erreichbar. Mit dem PKW gelangt man auf direktem Wege auf den Berliner Ring. Der Flughafen ist über den Ostbahnhof, der Berliner Hauptbahnhof durch die U-Bahn-Anbindung direkt vor der Haustür schnell und unkompliziert erreichbar.

Attraktive Einkaufsmöglichkeiten wie das Ring-Center findet man in unmittelbarer Nähe. Kitas, Schulen, Kinos und Theater sind fußläufig oder schnell per ÖPNV zu erreichen. In der Umgebung finden sich eine Vielzahl an individuellen Geschäften sowie nahezu alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Mit zahlreichen Gehwegen und Grünflächen in den Boulevards der Frankfurter Allee, der Karl-Marx-Allee und den Friedrichshainer Kiezen rundherum bietet die Umgebung schöne Möglichkeiten zum Spazieren und Erholen.

Der Volkspark Friedrichshain liegt im näheren Wohnumfeld und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten in grünem Umfeld. Die Wohnung befindet sich in einem historischen Prunkgebäude. In direkter Umgebung befindet sich das Simon-Dach-Viertel voller junger, fröhlicher Menschen. Es ist das altersjüngste Areal Berlins und geprägt von einem internationalen Publikum. Zugleich ist es Berlins Party- und Ausgeh-Viertel Nr. 1 mit sehr vielen Restaurants, Imbissen, Cafés, Kneipen, Bars, Clubs, Spätkauf, Brunchmöglichkeiten etc. In der Nähe liegt das „RAW-Gelände“, Berlins größte zusammenhängende Club-Meile. Direkt daneben befindet sich die Oberbaumbrücke.

**CODE DU BIEN: 26104004 - 10243 Berlin**

## **Plus d'informations**

**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: 26104004 - 10243 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)**