

Berlin – Friedrichshain

Sonnige Dachgeschoss-Wohnung mit Süd-Balkon, Lift und Tiefgaragenstellplatz Nähe Frankfurter Tor!

CODE DU BIEN: 25104013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

- 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: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25104013
Surface habitable	ca. 81 m ²
Etage	7
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1997
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)

Prix d'achat	499.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	108.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.12.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Une première impression

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich im Hinterhaus eines ansprechenden Mehrfamilienhauses in der Nähe des Frankfurter Tores (Milieuschutzgebiet) aus dem Baujahr 1997 und überzeugt durch eine durchdachte Zimmeraufteilung, zeitgemäße Ausstattung sowie lichtdurchflutete Wohnbereiche. Ein Lift bringt Sie in die 7. Etage und mit einer Wohnfläche von ca. 81 m² bietet sie großzügigen Wohnkomfort - ideal für Paare sowie kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei helle und gut geschnittene Zimmer - der Wohn- & Essbereich mit seinen großen Fensterflächen und sonnigem Süd-Balkon sowie zwei weitere Zimmer. Der Balkon ist sowohl vom Wohnbereich als auch von Zimmer 2 aus zugänglich und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Einbauküche mit Geräten bietet ausreichend Stau- sowie Arbeitsfläche. Das Bad ist mit einer Wanne und einer separaten Dusche ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Komfort im Alltag sowie bei Besuch. Die Ausstattung wird durch doppelt verglaste Kunststoffenster mit Sprossen und mechanisch bedienbaren Außenjalousien sowie einen Parkettboden, der 2017 erneuert wurde, abgerundet.

Zur Wohnung wird ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz für 30.000,00 EUR zusätzlich angeboten – ein bedeutender Vorteil in der heutigen Zeit.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie Fahrradabstellmöglichkeiten im Keller und Innenhof zur Verfügung.

Das Hausgeld ist auf monatlich 346,71 EUR festgesetzt (inkl. Heizkosten, Tiefgaragenstellplatz und inkl. 77,19 EUR Instandhaltungsrücklage).

Zusammenfassend bietet diese Dachgeschosswohnung alle Voraussetzungen für ein komfortables und behagliches Wohnen. Die zeitgemäße Ausstattung, der gepflegte Zustand sowie die praktische Zimmergestaltung ermöglichen einen unkomplizierten Einzug in Ihr neues Zuhause.

CODE DU BIEN: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Détails des commodités

- Fahrstuhl
- Balkon mit Südausrichtung (zugänglich vom Wohnbereich und Zimmer 2)
- Einbauküche mit Geräten
- Bad mit Wanne & Dusche
- Gäste-WC
- Parkett (erneuert 2017)
- Doppelverglaste Kunststofffenster mit Sprossen
- Außenjalousien mechanisch
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz für einen PKW zusätzlich zum Kauf für 30.000,00 EUR
- Keller
- Fahrradkeller

CODE DU BIEN: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Tout sur l'emplacement

Die Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in der Nähe des Frankfurter Tores (Milieuschutzgebiet) im wohl angesagtesten 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 Tramlinie M10 ist ca. 100 m entfernt, die U-Bahn-Station "Frankfurter Tor" ca. 500 m - von hier erreichen Sie den Alexanderplatz in ca. sechs 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.

CODE DU BIEN: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25104013 - 10249 Berlin – Friedrichshain

Contact

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

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com