

Berlin Friedrichshain - Friedrichshain

# Repräsentative 3-Zimmer-Wohnung im Ensemble der Frankfurter Allee

**CODE DU BIEN: 26104001**



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

**PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

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

**CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26104001	Prix d'achat	749.000 EUR
Surface habitable	ca. 98 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1		
Année de construction	1953		

**CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## Informations énergétiques

Type de  
chauffage

Chauffage à  
distance

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain

## La propriété



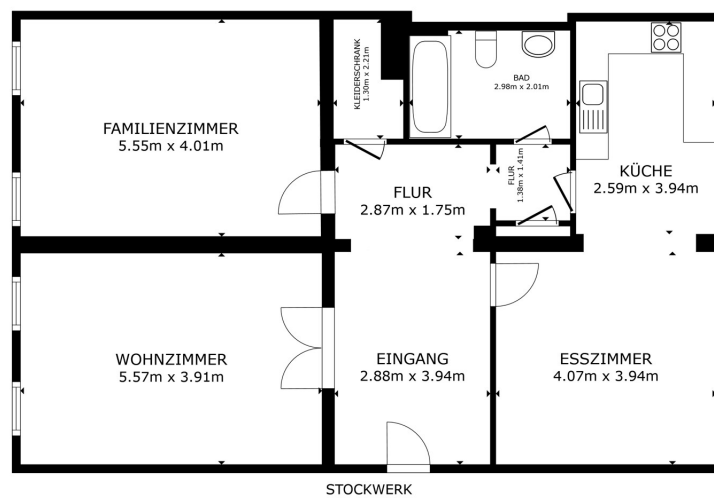
**CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## Une première impression

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines markanten Wohngebäudes an der Frankfurter Allee, das im Stil des „sozialistischen Klassizismus“ errichtet wurde. Die Gebäude entlang dieser geschichtsträchtigen Magistrale prägen bis heute das Berliner Stadtbild und stehen unter Denkmalschutz. Mit ihrer repräsentativen Architektur, hochwertigen Materialien und großzügigen Proportionen zählen sie zu den begehrtesten Wohnlagen im Berliner Osten.

Die Wohnung bietet auf ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot und überzeugt durch eine durchdachte und zugleich offene Raumgestaltung. Herzstück der Wohnung ist die weitläufige Wohnküche, die Wohnen und Kochen auf angenehme Weise miteinander verbindet und viel Platz für gemeinsames Leben bietet.

Eine besondere Qualität stellt zudem der großzügige Flurbereich dar, der nicht nur funktional ist, sondern der Wohnung eine zusätzliche Weite und ein repräsentatives Entrée verleiht.

Alle Räume sind bequem vom Flur aus erreichbar, wodurch ein harmonischer und praktischer Grundriss entsteht. Große Fensterflächen sorgen für eine gute Belichtung der Räume und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Ein Aufzug im Gebäude sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung im 6. Obergeschoss.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse, die einen attraktiven Rückzugsort über den Dächern Berlins bietet

und zum Verweilen einlädt.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Besonders hervorzuheben ist der hinter dem Gebäude gelegene, ausschließlich den Bewohnern vorbehaltene Parkplatz mit kontrollierter Zufahrt, der in dieser urbanen Lage einen spürbaren Mehrwert bietet.

Ergänzend steht im Erdgeschoss ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnung in einer architektonisch besonderen Lage mit großzügigem Raumgefühl und hoher Wohnqualität – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

**CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## Détails des commodités

- großzügige und offene Wohnküche
- weitläufiger Flurbereich mit repräsentativem Entrée-Charakter
- Wohnung im 6. Obergeschoss
- Fahrstuhl im Gebäude
- gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit Weitblick
- eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- separater Bewohnerparkplatz hinter dem Gebäude, gesichert durch Schrankenanlage
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im Erdgeschoss
- attraktive Lage in einem denkmalgeschützten Gebäudeensemble
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld

**CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## Tout sur l'emplacement

Der Berliner Stadtteil Friedrichshain zählt zu den gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen und verbindet urbanes Leben mit einer gewachsenen Kiezstruktur. Geprägt von historischer Architektur und einem lebendigen Umfeld, bietet die Lage eine attraktive Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Angebote für den täglichen Bedarf. Ergänzt wird dies durch ein breites gastronomisches Angebot mit Cafés, Restaurants und individuellen Geschäften.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere S- und U-Bahnlinien sowie diverse Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt und aller wichtigen Knotenpunkte der Stadt.

Auch Familien profitieren von der Lage: Kitas, Schulen sowie kulturelle Einrichtungen wie Kinos und Theater befinden sich in fußläufiger Nähe. Der nahegelegene Boxhagener Platz sowie weitere Grünflächen und Anlagen entlang der Karl-Marx-Allee bieten zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale Position, die sehr gute Verkehrsanbindung und die hohe Lebensqualität im direkten Umfeld.

**CODE DU BIEN: 26104001 - 10247 Berlin Friedrichshain - 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](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)

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

---

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