

Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Wohnambiente

CODE DU BIEN: 26136008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 305.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

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

CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26136008	Prix d'achat	305.000 EUR
Surface habitable	ca. 61 m²	Type	Etage
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1		
Salles de bains	1		
Année de construction	19000	Modernisation / Rénovation	2025

CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.01.2029
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	75.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

La propriété



CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilie, unser Schaufenster -
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | berlin.mitte@von-poll.com | 030 - 20 63 39 92 0

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-mitte



CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

La propriété



CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

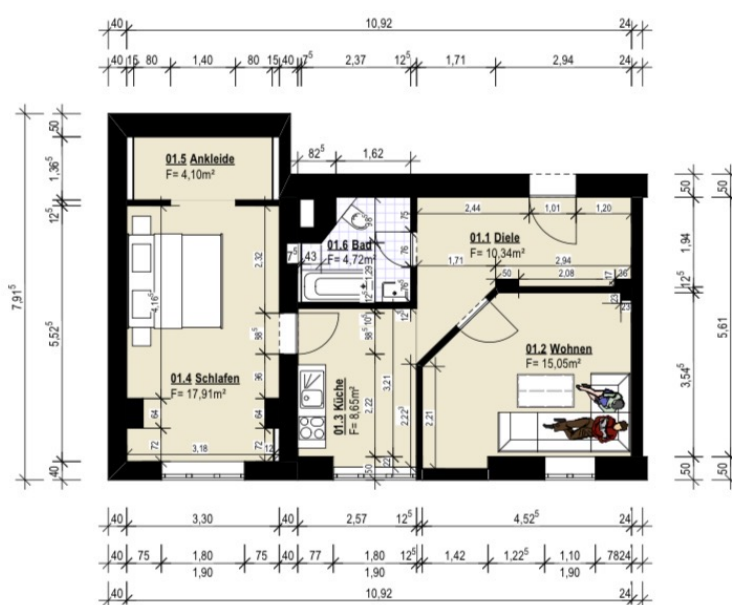
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

La propriété



CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

Une première impression

Diese geschmackvoll modernisierte Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer besonders einladenden Atmosphäre. Auf rund 61 m² Wohnfläche verteilen sich zwei helle Zimmer, eine großzügige Küche sowie ein zeitlos gestaltetes Badezimmer – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher und großzügiger Eingangsbereich mit edlem Parkettboden. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar. Das geräumige Wohnzimmer besticht durch seine angenehme Größe, klare Linien und viel Tageslicht. Es bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen separaten Ess- oder Arbeitsbereich.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und behaglich – ein perfekter Rückzugsort mit genügend Stellfläche für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel. Dank der harmonischen Raumaufteilung lässt sich hier ein echtes Wohlfühlambiente schaffen.

Ein besonderes Highlight ist die moderne, separate Küche mit viel Arbeitsfläche und Platz für einen kleinen Essbereich. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und machen den Raum zum idealen Treffpunkt für den Alltag.

Das gepflegte Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine Badewanne – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag. Hochwertige Fliesen und eine klare Gestaltung runden das Gesamtbild ab.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, warme Holzböden und eine angenehme Raumwirkung. Die Lage im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und eine bequeme Erreichbarkeit.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

ca. 61 m² Wohnfläche

2 helle und gut geschnittene Zimmer

separate, moderne Küche

Badezimmer mit Badewanne

hochwertige Bodenbeläge

großzügiger Grundriss

Erdgeschosslage

gepflegtes Wohnhaus

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit praktischem Komfort und bietet ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen.

CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 75.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

Contact

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

Nicole Pötter

Französische Straße 14, 10117 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0

E-Mail: berlin.mitte@von-poll.com

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

www.von-poll.com