

Berlin

Καλώς ήρθατε σε ένα μοναδικό ρετιρέ  
διαμέρισμα στην περιοχή Boxhagener Kiez με  
εκπληκτική θέα.

Αριθμός ακινήτου: 25104005-P

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.349.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 255 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 25104005-P - 10247 Berlin**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25104005-P - 10247 Berlin

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25104005-P	Τιμή αγοράς	2.349.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 255 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Πάτωμα	5		
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έτος ανακαίνισης	2011
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1911	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 120 EUR (Ενοικίαση)		

Αριθμός ακινήτου: 25104005-P - 10247 Berlin

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	171.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	05.03.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1911

Αριθμός ακινήτου: 25104005-P - 10247 Berlin

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*Secret Sale*

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

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)

Αριθμός ακινήτου: 25104005-P - 10247 Berlin

## Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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  
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

**Αριθμός ακινήτου: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε σε ένα μοναδικό ρετιρέ διαμέρισμα στη γειτονιά Boxhagener Kiez με εκπληκτική θέα – ένα πολυτελές ρετιρέ σε στιλ σοφίτας σε μια περιζήτητη τοποθεσία περιμένει τους νέους ιδιοκτήτες. Πωλείται ένα ρετιρέ διαμέρισμα 4 δωματίων περίπου 255 τ.μ. με ιδιωτική βεράντα στον τελευταίο όροφο σε μια ιδιαίτερα επιθυμητή και κεντρική τοποθεσία στο Βερολίνο-Φρίντριχσαϊν. Η πολυκατοικία βρίσκεται σε έναν παράδρομο κοντά στην οδό Simon-Dach-Straße. Η γύρω περιοχή διαθέτει γοητευτικά εστιατόρια και μπαρ, και η πλατεία Boxhagener απέχει μόλις 500 μέτρα με τα πόδια. Χτισμένο γύρω στο 1900 με στιβαρές μεθόδους κατασκευής και ανακαινισμένο το 2011, το κτίριο είναι οπτικά ελκυστικό και σε άριστη κατάσταση. Η αυλή είναι όμορφα διαμορφωμένη. Ο χώρος διαβίωσης περίπου 255 τ.μ. στον τελευταίο όροφο εκτείνεται σε ένα ενιαίο επίπεδο με διάταξη σε στιλ σοφίτας, που περιλαμβάνει τέσσερα δωμάτια και μια ιδιωτική βεράντα στον τελευταίο όροφο. Τα δάπεδα είναι φινιρισμένα με πλακάκια υψηλής ποιότητας και παρκέ. Από τη βεράντα του τελευταίου ορόφου, μπορείτε να απολαύσετε εκπληκτική πανοραμική θέα στις στέγες του Βερολίνου και να ζήσετε μια πραγματικά ξεχωριστή ατμόσφαιρα στην καρδιά της πόλης. Η περιοχή γύρω από το διαμέρισμα είναι ιδανική για χαλαρωτικούς περιπάτους και χαλάρωση, ενώ το καλοκαίρι είναι ιδανική για να απολαύσετε την ύπαιθρο. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο και για να κανονίσετε μια επίσκεψη είναι διαθέσιμες κατόπιν αιτήματος.

**Αριθμός ακινήτου: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

AUSSTATTUNG:

- auf Anfrage -

**Αριθμός ακινήτου: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Όλα για την τοποθεσία

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 zu finden 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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