

Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Wohnambiente

????????? ??????????: 26136008



www.von-poll.com

????? ??????: 305.000 EUR • ??????????: ca. 61 m² • ??????: 2

???????? ??????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

?? ??? ??????

???????? ??????????	26136008	????? ???????	305.000 EUR
???????????	ca. 61 m ²	???????????	???????
?????????	2	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	1		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ????????????	19000	????? ????????????	Kaufpreises
			2025

???????? ?????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

????????????? ??????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	??????	??????? ?????? ??????????	75.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ???	16.01.2029	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2003

???????? ??????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

?? ?????????



??????? ?????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



???????? ??????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

?? ?????????



???????? ??????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



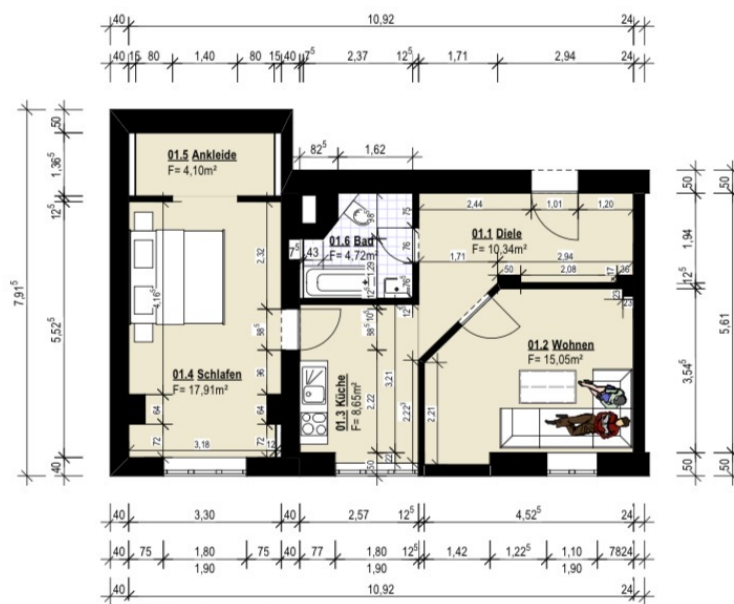
Finanzierung
berechnen





???????? ??: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

?? ???????



??????? ?????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

?????? ???????????????

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.

???????? ??????????: 26136008 - 10247 Berlin Friedrichshain – Friedrichshain

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nicole Pötter

Französische Straße 14, 10117 Berlin

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

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com