

Berlin

## Benvenuti in un esclusivo attico nel quartiere Boxhagener Kiez con vista mozzafiato.

Codice oggetto: 25104005-P

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 255 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**Codice oggetto: 25104005-P - 10247 Berlin**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25104005-P - 10247 Berlin**

## A colpo d'occhio

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25104005-P                                  |
| Superficie netta    | ca. 255 m <sup>2</sup>                      |
| Piano               | 5                                           |
| Vani                | 4                                           |
| Camere da letto     | 3                                           |
| Bagni               | 2                                           |
| Anno di costruzione | 1911                                        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 120 EUR (Affitto) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 2.349.000 EUR                                                             |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2011                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune             |

**Codice oggetto: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    | Consumo finale di energia                             | 171.70 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.03.2035             | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1911                                |

Codice oggetto: 25104005-P - 10247 Berlin

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25104005-P - 10247 Berlin

## La proprietà



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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



**Codice oggetto: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Una prima impressione

Benvenuti in un esclusivo attico nel quartiere Boxhagener Kiez con vista mozzafiato: un lussuoso attico in stile loft in una posizione ambita attende i nuovi proprietari. In vendita un attico di circa 255 m<sup>2</sup> con 4 locali e terrazza privata sul tetto, in una posizione centrale e molto ambita a Berlino-Friedrichshain. Il condominio si trova in una strada laterale vicino a Simon-Dach-Straße. La zona circostante vanta ristoranti e bar di charme e Boxhagener Platz è raggiungibile a piedi in soli 500 metri. Costruito intorno al 1900 con solidi metodi costruttivi e ristrutturato nel 2011, l'edificio è visivamente accattivante e in ottime condizioni. Il cortile è splendidamente curato. I circa 255 m<sup>2</sup> di superficie abitabile all'ultimo piano si sviluppano su un unico livello con una disposizione in stile loft, comprendendo quattro locali e una terrazza privata sul tetto. I pavimenti sono rifiniti con piastrelle e parquet di alta qualità. Dalla terrazza panoramica, potrete godere di una vista panoramica mozzafiato sui tetti di Berlino e vivere un'atmosfera davvero speciale nel cuore della città. La zona circostante l'appartamento è perfetta per passeggiate tranquille e relax, e in estate è ideale per godersi l'aria aperta. Ulteriori informazioni sull'immobile e per organizzare una visita sono disponibili su richiesta.

**Codice oggetto: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Dettagli dei servizi

**AUSSTATTUNG:**

**- auf Anfrage -**



**Codice oggetto: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.**

**Codice oggetto: 25104005-P - 10247 Berlin**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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