

Berlin Friedrichshain - Friedrichshain

## Manhattan-Style in Friedrichshain - clever geschnittenes 1-Zimmer-Apartment

*Codice oggetto: 26104012*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'AFFITTO: 1.250 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 44 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

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

**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## A colpo d'occhio

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Codice oggetto      | <b>26104012</b>  |
| Superficie netta    | <b>ca. 44 m²</b> |
| Piano               | <b>1</b>         |
| Vani                | <b>1</b>         |
| Bagni               | <b>1</b>         |
| Anno di costruzione | <b>2025</b>      |

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | <b>1.250 EUR</b>                       |
| Costi aggiuntivi      | <b>175 EUR</b>                         |
| Appartamento          | <b>Piano</b>                           |
| Stato dell'immobile   | <b>Prima occupazione</b>               |
| Tipologia costruttiva | <b>massiccio</b>                       |
| Caratteristiche       | <b>Cucina componibile,<br/>Balcone</b> |

Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain

## Dati energetici

| Riscaldamento                           | Calore ambientale                    | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica valido fino a | 18.01.2036                           | Consumo energetico                                    | 14.10 kWh/m²a                    |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
|                                         |                                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025                             |

**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

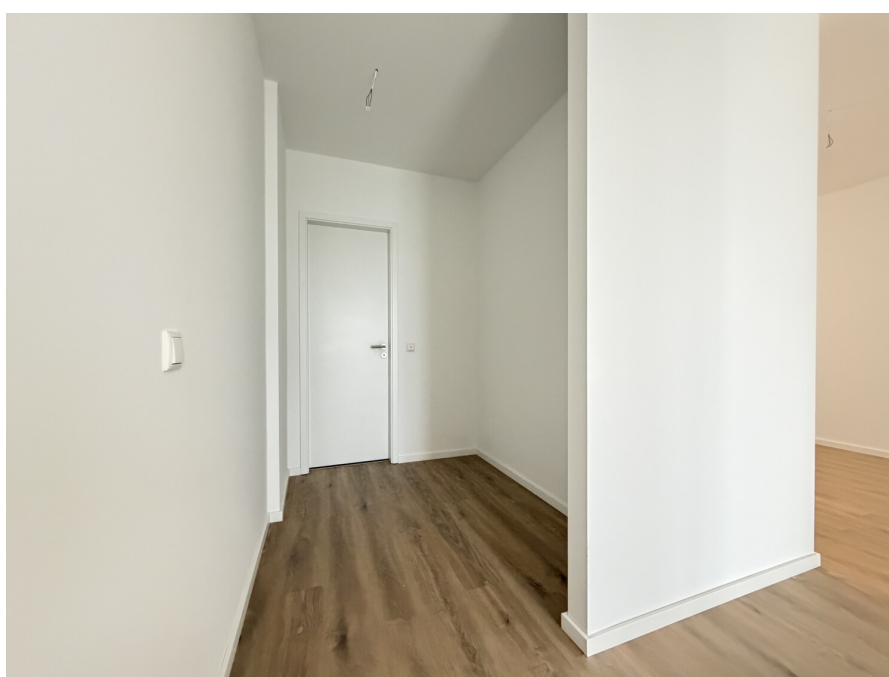
## La proprietà





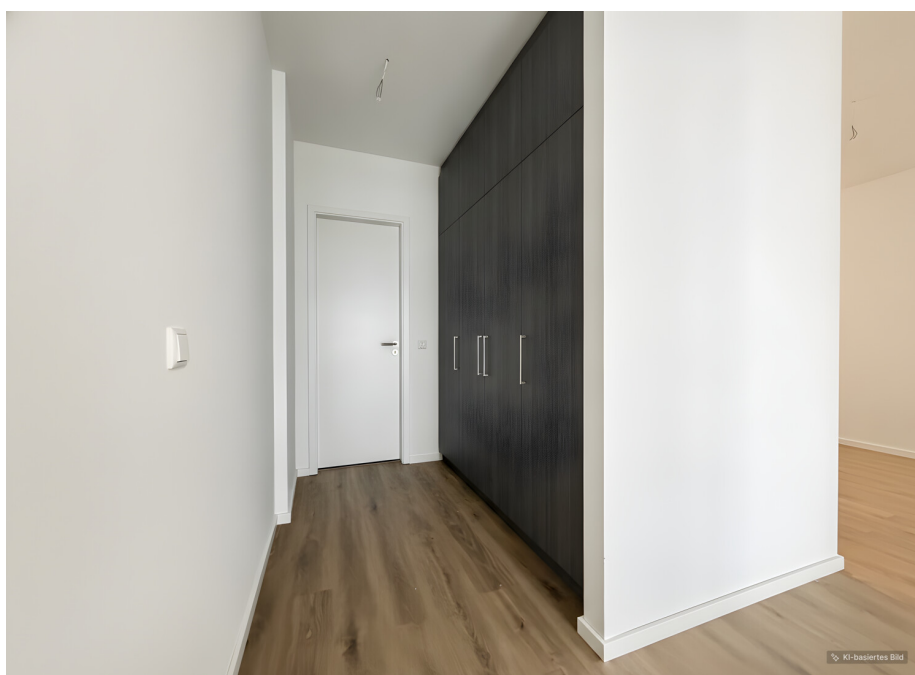
**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## La proprietà



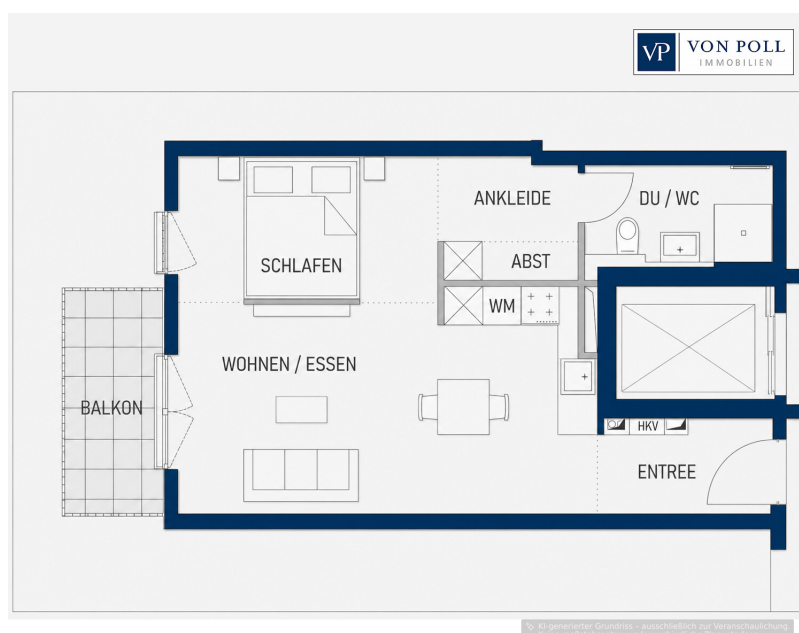
**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## La proprietà



Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain

## Planimetrie



VP: 01 genereller Grundriss - ausschließlich zur Orientierung.  
Keine Maßstabangabe oder verbindliche Planunterlagen.

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## Una prima impressione

Diese hochwertig ausgestattete 1-Zimmer-Wohnung im modernen Manhattan-Style überzeugt durch ihre außergewöhnlich durchdachte Raumaufteilung, ein stilvolles Wohnambiente und die gelungene Verbindung aus offenem Wohnen und klar definierten Bereichen.

Auf ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht durch eine freistehende Trennwand eine besonders clevere Gliederung des offenen Grundrisses. Wohn- und Schlafbereich sind optisch voneinander separiert, ohne den großzügigen und offenen Charakter der Wohnung zu beeinträchtigen. So entsteht trotz des 1-Zimmer-Konzepts ein eigenständiger Schlafbereich mit deutlich mehr Privatsphäre als bei einem klassischen Studio-Apartment.

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen gemeinsam mit dem warmen Bodenbelag und den hellen Wandflächen das freundliche, moderne Raumgefühl. Besonders angenehm ist die Ausrichtung zum ruhigen Innenhof, wodurch die Wohnung trotz ihrer urbanen Lage einen geschützten Rückzugsort bietet.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Balkon, der den Wohnraum nach außen erweitert und zusätzlichen Platz zum Entspannen und Verweilen bietet.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Dunkelgraue Fronten setzen einen stilvollen Kontrast zum hellen Interieur. Zur Ausstattung gehören unter anderem ein Backofen, ein Induktionskochfeld, eine integrierte Kühl- und Gefrierkombination sowie eine Waschmaschine.

Das modern geflieste Badezimmer verfügt über zeitgemäße Sanitärausstattung, eine großzügige Walk-in-Dusche und einen Handtuchheizkörper.

Auch energetisch überzeugt die Wohnung auf höchstem Niveau: Mit der Energieeffizienzklasse A+ entspricht das Gebäude modernsten energetischen Standards und steht für einen besonders effizienten und zukunftsorientierten Gebäudebetrieb.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 2025 fertiggestellten Neubaus und wird als Erstbezug angeboten. Ein Personenaufzug sowie ein stufenloser Zugang sorgen für zusätzlichen Komfort.

**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im beliebten Berliner Bezirk Friedrichshain, einem der lebendigsten und gefragtesten Stadtteile der Hauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, vielfältiger Gastronomie und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten aus.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars sowie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Auch das Einkaufszentrum Ring-Center bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee (S41, S42, S8, S85 sowie U5) sowie der S-Bahnhof Ostkreuz sind schnell erreichbar und ermöglichen eine optimale Verbindung in alle Berliner Stadtteile. Darüber hinaus verkehren mehrere Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Umgebung, sodass eine hohe Mobilität gewährleistet ist.

Für Erholung im Grünen laden der Volkspark Friedrichshain, der Boxhagener Platz sowie die Uferbereiche der Spree zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot mit Clubs, Kinos, Fitnessstudios und Veranstaltungsorten macht den Stadtteil besonders attraktiv.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung und dem einzigartigen Berliner Kiezflair macht diese Wohnlage zu einem idealen Lebensmittelpunkt für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## Ulteriori informazioni

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: 26104012 - 10247 Berlin Friedrichshain - Friedrichshain**

## 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)**