

Berlin – Friedrichshain

# Altbaufair 3 Zimmer - NEU saniert mit Aufzug - zwei Balkone und Tiefgaragenstellplatz - bezugsfrei!

CODE DU BIEN: 24071018B



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

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

CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071018B	Prix d'achat	699.000 EUR
Surface habitable	ca. 97 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1917	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation finale d'énergie	135.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1917

CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## La propriété







**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024





**Berlin**

Spandau, Prenzlauer Berg, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com



CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
= THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## Une première impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung ist im 4. Obergeschoss in einem im Jahr 1917 erbauten Gebäude gelegen, das sich in einem sehr guten Zustand befindet und im Jahr 2020 umfangreich saniert bzw. modernisiert wurde. Sie erreichen Ihre Wohnung mit dem Aufzug - die Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz für Ihre kleine Familie oder Sie als Paar. Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche, das Schlafzimmer und das Arbeitszimmer verleihen der Wohnung ihren Charme. Das Badezimmer mit Wanne sowie der Hauswirtschaftsraum runden Ihren Wohnkomfort ab. Die Zimmerhöhe beträgt ca. 2,70 m. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Balkone - dort können Sie an warmen Tagen die Sonne im Freien genießen. Eine gehobene Ausstattung ist das Highlight - die Einbauküche von Häcker, das Parkett sowie die doppelverglasteten Holz- bzw. Kunststofffenster aus dem Jahr 2020 tragen zu einem angenehmen Wohnambiente bei. Ein Tiefgaragenstellplatz für Ihren PKW steht für Sie bereit sowie ein Keller für Abstellzwecke und der Fahrradgemeinschaftsraum. Das Hausgeld ist auf monatlich 386,00 EUR festgesetzt (inkl. 31,96 EUR Instandhaltungsrücklage). Rücklagen sind vorhanden. Diese Immobilie eignet sich ideal für Sie, wenn Sie auf der Suche nach einer gepflegten Wohnung mit modernen Annehmlichkeiten sind und die Vorzüge einer zentralen Lage schätzen. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein gemütliches Zuhause in einem historischen Gebäude mit modernem Komfort zu erwerben.

CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## Détails des commodités

- Aufzug
- Einbauküche von Häcker (2020)
- Parkett (2020)
- Doppelverglaste Holz- bzw. Kunststofffenster (2020)
- Badezimmer mit Wanne (2020)
- Zwei Balkone
- Tiefgaragenstellplatz
- Keller
- Fahrradgemeinschaftsraum

CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## Tout sur l'emplacement

Der wohl beliebteste Ostberliner Stadtteil Friedrichshain versprüht einen alternativen und unkonventionellen Charme. Die gute Infrastruktur und die direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie in die umliegenden Ortsteile und das Berliner Umland sind gegeben. Die U5 mit ihrem ca. 300m entfernten U-Bahnhof "Weberwiese" sowie der Ostbahnhof (ca. 750m entfernt) bieten eine gute Nah- sowie Fernverkehrsanbindung. Attraktive Einkaufsmöglichkeiten findet man in der Nachbarschaft. Kitas, Schulen, Kinos oder Theater sowie der bekannte Boxhagener Platz sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Im Kiez von Friedrichshain gibt es zahlreiche Cafés, individuelle Geschäfte sowie nahezu alle Möglichkeiten zur Versorgung der Bedürfnisse des täglichen Bedarfs. Mit zahlreichen Grünflächen, Bäumen, Sträuchern und Bänken sowie dem Rosengarten in der Karl-Marx-Allee bietet die Umgebung schöne Möglichkeiten zum Spazieren und Erholen.

CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 135.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1917. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24071018B - 10243 Berlin – Friedrichshain

## Contact

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

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin - Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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