

Berlin – Friedrichshain

# Neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, zwei Balkone und Tiefgarage Nähe Weberwiese - bezugsfrei!

CODICE OGGETTO: 24071018A



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

PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain

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

CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24071018A
Superficie netta	ca. 97 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	4
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1917
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo finale di energia	135.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.06.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen und darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

**030 - 20 14 37 10**



Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

**CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24071018A - 10243 Berlin – Friedrichshain**

## Partner di contatto

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

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlino - 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)