Berlin – Friedrichshain

Die Skyline von Berlin auf den Penthouse-Dachterrassen am Boxhagener Platz genießen!

Objektnummer: 24104005A

KAUFPREIS: 1.379.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 138 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24104005A - 10245 Berlin – Friedrichshain

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24104005A - 10245 Berlin – Friedrichshain

Auf einen Blick

Objektnummer	24104005A
Wohnfläche	ca. 138 m²
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1905

Kaufpreis	1.379.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24104005A - 10245 Berlin – Friedrichshain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	133.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.04.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 24104005A - 10245 Berlin – Friedrichshain

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige 2015 errichtete Penthouse befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1905 in der 5. Etage - ein nur für das Dachgeschoss installierter Lift bringt Sie nach oben.
Mit einer Wohnfläche von ca. 138 m² bietet Ihr Zuhause genügend Platz für anspruchsvolle Individualisten. Das außergewöhnliche Dachgeschoss verfügt über insgesamt drei Dachterrassen (Balkone / Atrium) in Ost-Süd-West-Ausrichtung sowie eine ca. 28m² große Aufdachterrasse mit unendlichem Blick über Friedrichshain.

Das Loft besticht durch eine stilvolle Innenarchitektur und eine hochwertige Ausstattung. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die offene Designer-Küche ist mit Markengeräten ausgestattet und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse.

Das Penthouse verfügt über ein Schlafzimmer mit separater Dusche, Waschbecken und WC sowie offenem Atrium und ein weiteres Schlaf- und Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken im hinteren Bereich.

Die Immobilie bietet ein Höchstmaß an Komfort und moderner Technik. Die dreifachverglasten Holzfenster und Terrassentüren sind mit elektrischen Außenrollos ausgestattet. Ein hochwertiger Parkettboden und stylische Wandheizkörper sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Weitere Highlights sind die Klimaanlage im Wohn- und hinteren Schlafzimmer sowie die Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer.

Beheizt wird die Wohnung durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung. Zwei Kellerräume stehen für Abstellzwecke zur Verfügung.

Das Hausgeld (inkl. Nutzung des Liftes) ist auf monatlich 709,94 EUR festgesetzt - darin enthalten sind 136,25 EUR Instandhaltungsrücklage. Rücklagen sind ausreichend vorhanden.

Das Penthouse ist ideal für Menschen, die Wert auf gehobenen Wohnkomfort legen und ein
modernes, stilvolles Zuhause in Friedrichshain suchen.

Objektnummer: 24104005A - 10245 Berlin – Friedrichshain

Ausstattung und Details

- Außergewöhnliches Dachgeschoss für Individualisten
- Lift
- ca. 138m² Loftfläche
- Drei Ost-Süd-West-Dachterrassen (Balkone / Atrium)
- Aufdachterrasse ca. 28m² mit unendlichem Blick über Friedrichshain
- Stylische Innenarchitektur und feinste Ausstattung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Offene Designer-Küche mit Markengeräten und Terrassenzugang
- Schlafzimmer 1 mit separater Dusche, Waschbecken und WC sowie offenem Atrium
- Schlafzimmer 2 und Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken
- Dreifachverglaste Holzfenster und Terrassentüren mit elektrischen Außenrollos
- Hochwertiger Parkettboden
- Stylische Wandheizkörper
- Klimaanlage in Wohn- und hinterem Schlafzimmer
- Einbauschränke in Flur und Schlafzimmer

Objektnummer: 24104005A - 10245 Berlin – Friedrichshain

Alles zum Standort

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 U-Bahn-Station "Samariterstraße", die S- und U-Bahn "Warschauer Straße", das "Ostkreuz" sowie diverse Tram- und Buslinien in unmittelbarer Nähe bieten eine gute Nah- sowie Fernverkehrsanbindung.
Attraktive Einkaufsmöglichkeiten findet man in der Nachbarschaft. Kitas, Schulen, Kinos oder Theater sowie der bekannte Boxhagener Platz (150m entfernt) 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.

Objektnummer: 24104005A - 10245 Berlin – Friedrichshain

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 133.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Immobile, 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 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.

Objektnummer: 24104005A - 10245 Berlin – Friedrichshain

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin
Tel.: +49 030 - 66 52 70 00
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com