Berlin

Herzlich Willkommen in einzigartigem Dachgeschoss im Boxhagener Kiez mit atemberaubenden Aussichten

??????? ????????: 25104005-P

???? ??????: 2.349.000 EUR • ?????????: ca. 255 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25104005-P - 10247 Berlin

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25104005-P - 10247 Berlin

?? ??? ?????

??????? ????????	25104005-P
?????????	ca. 255 m²
??????	5
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1911
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 120 EUR (?????????)

???? ??????	2.349.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2011
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????

??????? ????????: 25104005-P - 10247 Berlin

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.03.2035
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	171.70 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1911

??????? ????????: 25104005-P - 10247 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25104005-P - 10247 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25104005-P - 10247 Berlin

??? ????? ????????

Herzlich Willkommen in einem einzigartigem Dachgeschoss im Boxhagener Kiez mit atemberaubenden Aussichten - Luxus-Dachgeschosswohnung mit Loftcharakter in gefragter Wohnlage wartet auf neue Eigentümer.

Zum Verkauf steht eine ca. 255 m² große 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit privater Aufdachterrasse in sehr gefragter und zentraler Lage von Berlin-Friedrichshain. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer Seitenstraße nahe der Simon-Dach-Straße. Das Wohnumfeld lockt mit charmanten Restaurants und Bars und der Boxhagener Platz ist nur ca. 500 Meter fußläufig entfernt. Das Mehrfamilienhaus, welches um 1900 in massiver Bauweise errichtet und 2011 saniert wurde ist optisch ansprechend und in einem sehr gepflegtem Zustand. Der Innenhof ist einladend angelegt.

Die Wohnfläche von ca. 255 m² im Dachgeschoss verteilt sich im Loftcharme auf einer Etage mit insgesamt vier Zimmern und privater Aufdachterrasse. Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen und Parkettboden belegt.

Von der Dachterrasse schauen Sie mit beeindruckendem Panoramaausblick über die Dächer Berlins und können eine ganz besondere Atmosphäre in Mitten von Berlin genießen. Das Gebiet rund um die Wohnung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein und kann im Sommer für erholsame Stunden im Freien genutzt werden.

Weitere Informationen zur Immobilie und einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

??????? ????????: 25104005-P - 10247 Berlin

????????????? ??? ???????

AUSSTATTUNG:
- auf Anfrage -

??????? ????????: 25104005-P - 10247 Berlin

??? ??? ??? ?????????

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 zufinden 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.

??????? ????????: 25104005-P - 10247 Berlin

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 171.70 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25104005-P - 10247 Berlin

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com