

Ruhig Gelegene Charmante Altbauwohnung sofort Bezugsfrei in Berlin-Friedrichshain

10249 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 1211572



Wohnfläche ca.: **74 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **450.000 EUR**



Ruhig Gelegene Charmante Altbauwohnung sofort Bezugsfrei in Berlin-Friedrichshain

Objekt ID	1211572
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	10249 Berlin Berlin
Etage	3
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	74 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2012
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Verfügbar ab	sofort bezugsfrei
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Keller, Laminatboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,50 % 2,50 % vom Kaufpreis inkl. 19 % gesetzlicher MwSt., zahlbar vom Käufer. Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Hausgeld	400 EUR
Kaufpreis	450.000 EUR



Objektbeschreibung

Im Qualifizierten Alleinauftrag eines unserer Kunden

Es präsentiert sich Ihnen eine toll geschnittene Altbau-Wohnung im Herzen von Friedrichshain, welche sich trotz zentraler, verkehrsgünstiger Lage sehr ruhig im 3.Obergeschoss des Gartenhauses befindet. Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist ebenfalls keiner Straße zugewandt und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Wohnung selbst wird über einen kleinen Flur betreten, von dem aus Zugang zum Schlafzimmer, dem geräumigen Tageslicht-Bad mit großer Badewanne und separater Duschkabine, einem kleinen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und zu guterletzt zum Wohnzimmer besteht.

Der geräumige Wohnbereich, der durch seinen funktionalen Schnitt auch das Einrichten eines Homeoffices unkompliziert möglich macht, führt Sie zudem in die voll ausgestattete Einbauküche. In die Zwischenwand eingearbeitete Glasbausteine sorgen für ein angenehmes Lichtspiel. Ca. 2,8m hohe Decken und massive Wände, sowie doppelt verglaste Kunststoff-Fenster in allen Räumen sorgen für ein optimales Raumklima bei gutem Energiehaushalt.

Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet, wo Sie Ihre Besitztümer sicher lagern können. Fahrrad-Abstellmöglichkeiten befinden sich zudem auf dem Innenhof. Das Gemeinschaftseigentum wurde 2012 saniert; unter anderem wurde die Fassade gedämmt und eine Strangsanierung durchgeführt.

Ausstattung

- + helle, geräumige Zimmer
- + voll ausgestatte Einbauküche
- + Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche
- + doppelt verglaste Kunststoff-Fenster
- + Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- + geräumiges Kellerabteil
- + Gute Verkehrsanbindung
- + Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- + Gegensprechanlage
- + Fahrradabstellflächen im Hof
- + ruhige Lage im Gartenhaus
- + Südbalkon

Sonstiges

1. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Exposés nur an Interessenten versenden, die uns ihre vollständige Adresse und Telefonnummer mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.
2. Wir sind von der vertraulichen Erstberatung bis zur Übergabe jederzeit zuverlässig und kompetent an Ihrer Seite. Erst wenn Sie am Ende zufrieden sind, dann sind wir es auch.
3. Kontaktieren Sie uns unter info@heeseundacar.de oder setzen Sie sich auch gerne direkt telefonisch +49 30 93917603 mit uns in Verbindung. Nähere Informationen finden Sie unter www.heeseundacar.de

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.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir 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.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	12.10.2018
Gültig bis	11.10.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1900
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Entspannt leben und Ruhe genießen: Friedrichshain ist ein Berliner Stadtteil, der vor allem durch die Kombination aus grüner Idylle und seinem außergewöhnlich großen Angebot an Kultur und Kulinarischem überzeugt. Unweit des Petersburger Platzes sind Sie in wenigen Minuten fußläufig am Frankfurter Tor oder am Blankensteinpark. Ebenfalls zu Fuß oder mit dem Rad gelangen Sie ins benachbarte Szeneviertel rund um den Boxhagener Platz und den Simon-Dach-Kiez mit seiner reichhaltigen Auswahl an Gastronomie und pulsierender Clubkultur. Auch der Volkspark Friedrichshain ist ein beliebtes Ausflugsziel.

Umgeben von romantischen Parkanlagen können Sie richtig durchatmen und haben Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Restaurants, Kino, Theater, Apotheke und Ärzte trotzdem in Laufweite. Familien schätzen die renommierten Schulen, Sportstätten und Kindergärten in der Nachbarschaft.

Der Bahnhof Frankfurter Allee, Haupt-Dreh- und Angelpunkt des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs der Region, ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet Ihnen u.a. eine schnelle Verbindung zum neuen Hauptstadt-Flughafen BER. Der Autobahnanschluss Treptower Park steht in der finalen Bauphase.

In zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung haben Sie die Möglichkeit zurückgezogen und doch mitten in der City zu Wohnen.





Schlazimmer Visualisiert



Wohnzimmer Visualisiert



Küche Visualisiert



1



2



3





4



5



6



7



8



9





10



11



12



13



14



Bild



Grundriss

unverbindlicher Grundriss

