



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Moderne und Hochwertige 2-Zimmerwohnung in Erstklassiger Lage von Berlin-Friedrichshain



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_384	<b>Datum:</b>	20.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Ort:</b>	10249 Berlin Friedrichshain	<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	426.900,00 €	<b>Hausgeld:</b>	321,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-04-13
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2014
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Endenergiebedarf:</b>	74.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Berlin Mitte/Nord	<b>Name:</b>	Dejan Kalan
<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	0176/84509152	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	dejan.kalan@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Eine Wohnung, in der Potenzial und ideale Lage aufeinandertreffen!

Dieses moderne Mehrfamilienhaus wurde 2014 in einer der begehrtesten Gegenden Friedrichshains errichtet. Die Nähe zum Volkspark Friedrichshain ist unschlagbar, und die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt. Die ca. 52 m<sup>2</sup> große Wohnung selbst ist ein Traum für all jene, die das pulsierende Stadtleben Berlins in vollen Zügen genießen möchten, während sie gleichzeitig einen ruhigen Rückzugsort im hektischen Kiez-Treiben suchen.

Der Komfort wird durch einen Aufzug zusätzlich erhöht, der Sie bequem in den zweiten Stock führt und ein barrierefreies Wohnen ermöglicht. Die 2-Zimmer-Wohnung strahlt eine ruhige und entspannte Atmosphäre aus. Der idyllische Innenhof lädt zu ruhigen Stunden im Freien ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in der Freizeit.

## Lage:

---

Die angebotene Wohnung liegt im Herzen des begehrten Stadtteils Friedrichshain und zeichnet sich durch ihre erstklassige Lage in einer lebendigen, urbanen Wohngegend aus. Ein besonderes Highlight dieser Umgebung ist die unmittelbare Nähe zum beliebten Volkspark Friedrichshain. Dieser idyllische Park bietet eine perfekte Kulisse für entspannte Spaziergänge, erholsame Momente in der Natur und unterhaltsame Abende im Freiluftkino. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des pulsierenden Stadtlebens in unmittelbarer Nähe.

Hier erwartet Sie ein ausgeglichenes Lebensgefühl, mitten in einer Weltmetropole!

## Ausstattung:

---

- neu errichtetes Häuserensemble ("My Berlin"), Baujahr 2014
- optimaler Grundriss
- Deckenhöhe von ca. 2,80 m
- großer Balkon in Südwest-Ausrichtung
- 3-fach verglaste Fenster
- hochwertiges Dielenparkett (Sonderausstattung) in allen Zimmern
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit hochwertigen Markeneinbaugeräten
- Video-Gegensprechanlage
- Sehr gepflegter, moderner Eingangsbereich
- Ankleidezimmer
- Großzügiger und moderner Kellerraum

- 2 Stellplätze für Fahrräder im Keller
- Tiefgarage (optional für 39.000€)

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

---

Einbauküche



Wohnbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Hauseingang



Volkspark Friedrichshain



Grundriss



## Exklusives Marketing

A graphic for 'Exklusives Marketing' featuring a dark green background. On the left, there is a tilted image of a real estate brochure. The top of the brochure shows a photograph of a row of houses with the text 'EINFAMILIENHAUS IN BESTER LAGE' and 'KENSINGTON' below it. To the right of the brochure, the words 'EXKLUSIVES MARKETING' are written in large, bold, white and orange letters. Below this, a smaller white text block reads: 'Profitieren Sie von unserer Marketing-Expertise beim Verkauf Ihrer Immobilie!'.

**EXKLUSIVES  
MARKETING**

Profitieren Sie von unserer  
Marketing-Expertise beim Verkauf  
Ihrer Immobilie!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International