

**Edel sanierte 2-Zimmer- Wohnung im lebendigen Berlin- Friedrichshain**



Neue Bahnhofstr. 18/19  
10245 Berlin-Friedrichshain

**EXPOSÉ**

Edel sanierte 2-Zimmer- Wohnung im lebendigen Berlin- Friedrichshain, Neue Bahnhofstr. 18/19, 10245 Berlin- Friedrichshain

- Lage:** Friedrichshain, einer der lebendigsten Bezirke der Hauptstadt. Das Objekt befindet sich in der Nähe des Ostkreuzes, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Berlins, der eine schnelle Anbindung an den Rest der Stadt ermöglicht. Zahlreiche Restaurants, Cafés, und kulturelle Angebote in der Umgebung machen das Leben hier besonders attraktiv. Die Gebäude der Neuen Bahnhofstraße spiegeln die Architektur und den Charme des alten und modernen Berlins wider. Es handelt sich überwiegend um Altbauten, die im Laufe der Jahre modernisiert wurden und durch hohe Decken, Parkettböden und liebevoll restaurierte Fassaden beeindrucken. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine bunte Mischung der Bewohner aus - von Kreativen über junge Familien bis hin zu alteingesessenen Berlinern. Damit ist Friedrichshain ideal für Menschen, die urbanen Lifestyle und die entspannte Atmosphäre eines etablierten Kiezes suchen.
- Objekt:** Ein wahres Schmuckstück ist diese Altbauwohnung im 3. Obergeschoss, die ca. um 1900 erbaut, 2009 aufwendig saniert wurde und modernen Komfort mit historischem Charme verbindet. Auf ca. 55 m<sup>2</sup> erwarten Sie zwei großzügig geschnittene Zimmer mit hohen Decken und klassischen Altbaulementen, wie historisch nachempfundenen Fenstern und stilvollem Parkettboden. Die Wohnung besticht durch eine offene, helle Atmosphäre und eine optimale Raumaufteilung; ideal für Singles oder Paare. Die separate Küche bietet viel Platz zum Kochen und ist modern ausgestattet. Das Vollbad mit Badewanne und hochwertigen Armaturen sorgt für Wohlfühlmomente und Entspannung. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung im 3. Obergeschoss und macht den Alltag besonders komfortabel. Der sonnige Balkon lädt zu entspannten Stunden mit Weitblick ein und ist ein perfekter Rückzugsort. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, ebenso wie der ruhige und sonnige Innenhof.
- Wohnfläche** Ca. 54,70 m<sup>2</sup>
- Aufteilung:** 2 Zimmer + Vollbad + Küche + Balkon + Keller
- Hausgeld:** ca. 241,00 mtl.
- Kaufpreis:** € 298.000,00
- Grundstück:** 824 m<sup>2</sup> davon 232/10.000stel. Miteigentumsanteil
- Besichtigung:** Jederzeit nach Vereinbarung

Alle Angaben erfolgen nach Aussage Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

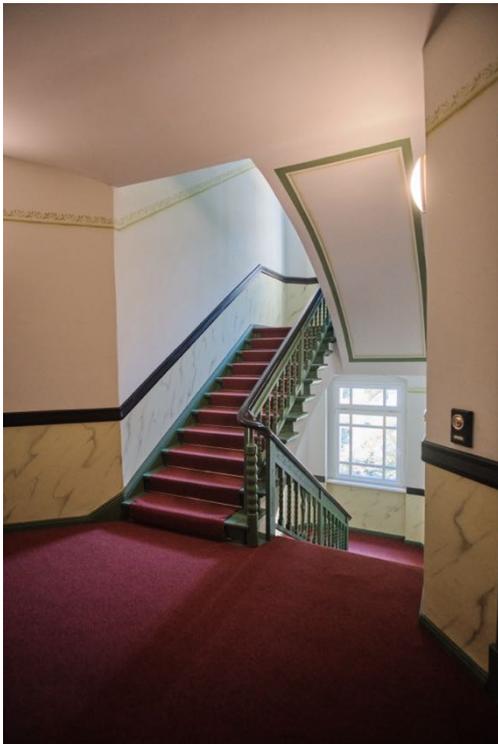
## Bildergalerie



Der Innenhof Bild 1



Der Innenhof Bild 2



Das elegante Treppenhaus



Der Aufzug



Der Balkon Bild 1



Der Balkon Bild 2



Das Wohnzimmer Bild 1



Das Wohnzimmer Bild 2



Das Schlafzimmer Bild 1



Das Schlafzimmer Bild 2



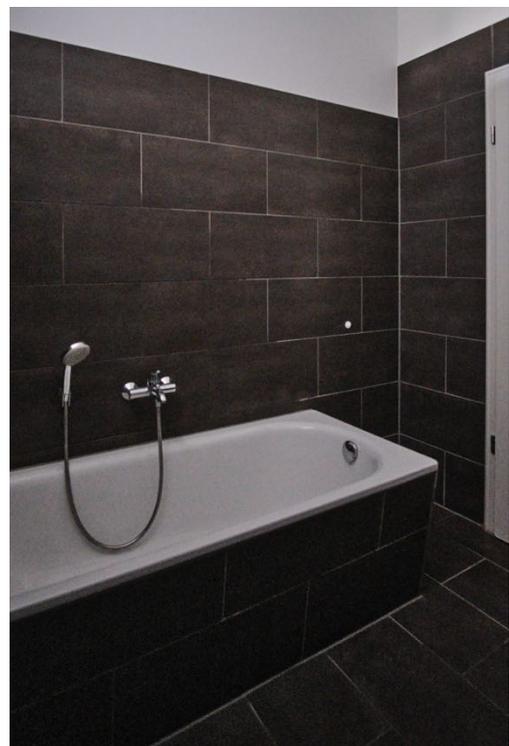
Der Flur



Die Küche

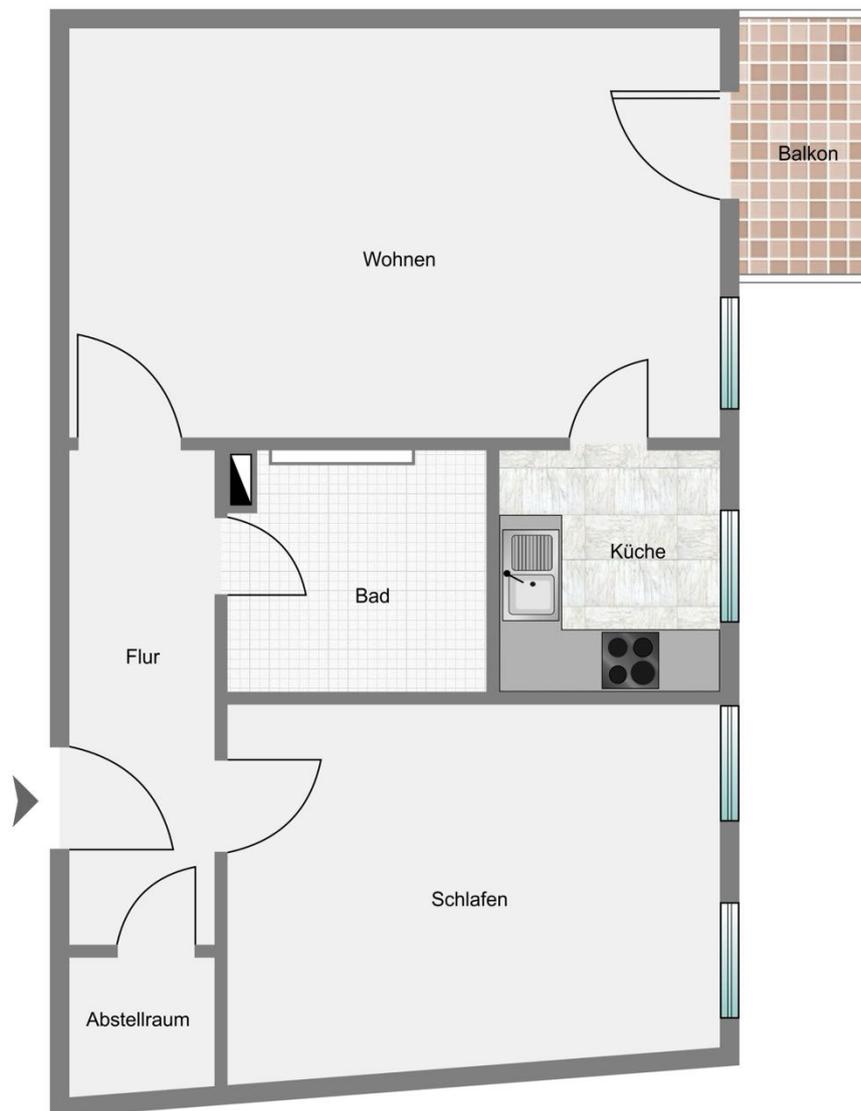


Das Vollbad Bild 1



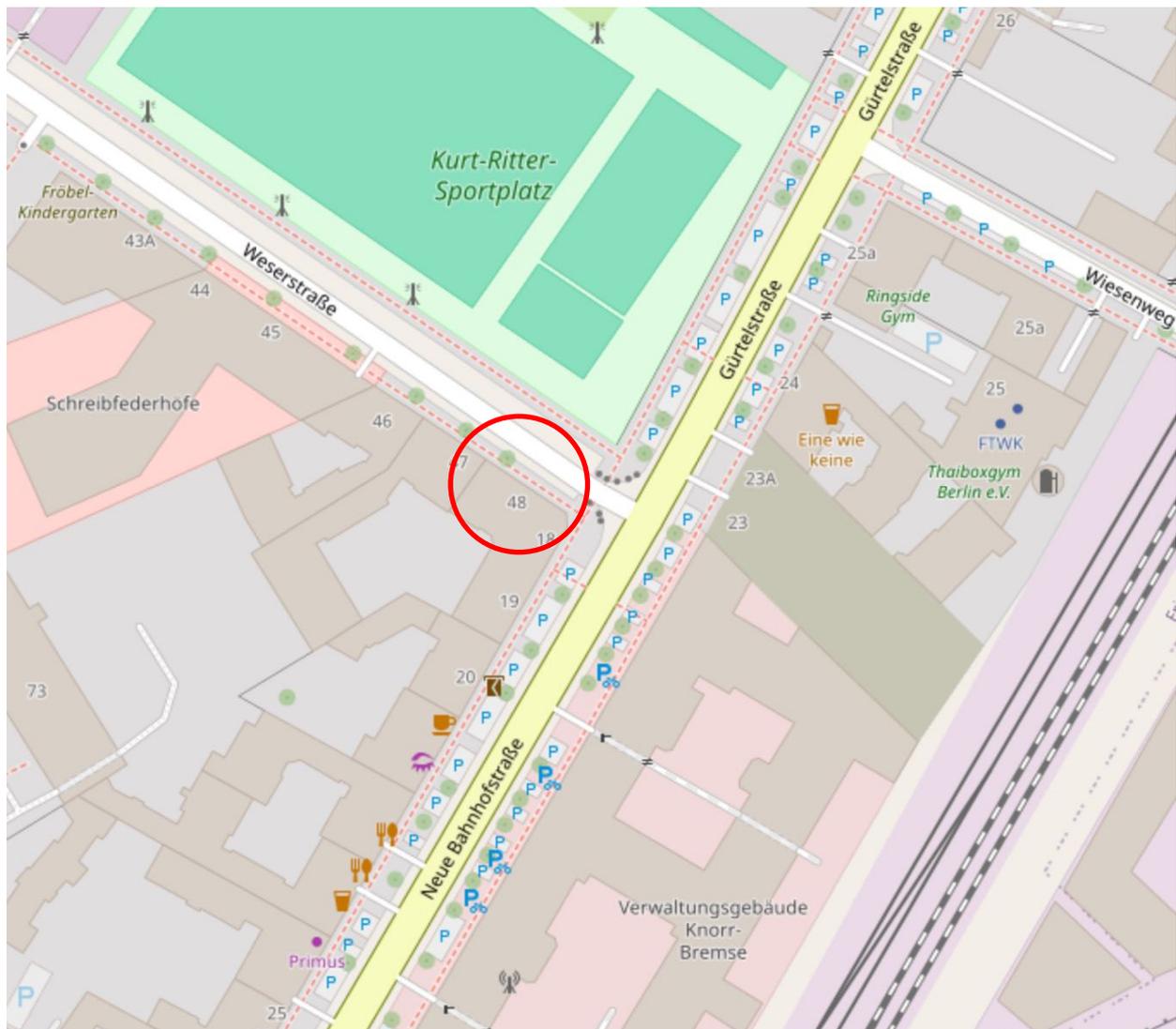
Das Vollbad Bild 2

## Grundriss



**Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.**

## Lageplan



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Creative Commons BY-SA 2.0

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Mit dieser Aufgabe bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges dieser Offerte noch verfügbar ist. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte weiter. Verstößt der Empfänger hiergegen und schließt darauf der Dritte einen Vertrag, der durch die Weitergabe unserer Angaben entstanden ist, so schuldet der Empfänger die Provision wie wenn er den Vertrag selbst abgeschlossen hat. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z.B., wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer/ Vermieter direkt in Verbindung setzen.

Vorkennntnis: Ist ein Objekt bereits von anderer Seite dem Empfänger angeboten worden, ist er verpflichtet, dies innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitzuteilen. Erfolgt die Bekanntgabe nicht fristgemäß, so erkennt der Empfänger den Nachweis des anbietenden Maklers an.

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Mitursachlichkeit genügt.

Bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz in Form von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sind vom Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer an den Makler zu zahlen.

Bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz in Form von Gewerbeimmobilien, Grundstücken und Mehrfamilienhäusern sind vom Käufer 7,14 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer an den Makler zu zahlen.

Bei der Vermietung von Wohnräumen werden zwei Grundmieten zzgl. der ges. USt. als Provision berechnet. Diese sind vom Mieter bei Vertragsabschluss an den Makler zu entrichten.

Gewerbevermietung: Für die Vermittlung bzw. den Nachweis des Objektes berechnen wir dem Mieter oder dem im Interesse des Mieters handelnden Empfängers dieses Angebotes eine Provision in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzlicher MwSt., verdient und fällig bei Abschluss eines Mietvertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird.

Die angegebene Provision/ Courtage wird erst fällig, wenn ein Vertrag über das angebotene Objekt zustande kommt, selbst wenn wir bei dem Vertragsabschluss nicht mitwirken.

Der Makler ist am Vertragsabschluss, am Entwurf sowie der Ausfertigung zu beteiligen. Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt - auch provisionspflichtig- für den anderen Vertragsteil tätig zu sein.

Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Erwägungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt (z.B. Abschluss eines Kauf- oder Pachtvertrages, Abschluss eines Lizenz- oder Kooperationsvertrages anstelle eines Mietvertrages, Erwerb aus Vergleichs- oder Konkursmasse, Erwerb einer Unternehmensbeteiligung oder von Teilen des Unternehmens anstelle einer Vermietung oder eines Verkaufs des Gesamtobjektes).

Die aufgeführten Geschäftsbedingungen sind Ausgangspunkt für alle Geschäftsverhandlungen mit IVI Maklerkontor GmbH und gelten als verbindlich. Mit dem Empfang der Offerte treten die Geschäftsbedingungen in Kraft. Anderweitige Regelungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen des Einverständnisses der Firma IVI Maklerkontor GmbH.

Da wir uns bei den Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, haftet die Firma IVI Maklerkontor GmbH nicht für Schadenersatzansprüche, die sich aus Zeitverzögerung, Objektmängel oder Nichtzustandekommen des Miet/ Pacht- oder Kaufvertrages ergeben, sowie für Irrtümer die sich auf Objektdaten beziehen.

Der Gerichtsstand für Vollkaufleute, auch für solche, die ihren Wohn- und Geschäftssitz im Ausland haben, ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Für die Abwicklung des Vertrages gilt deutsches Recht.

Ohne Gewähr

## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (IVI Maklerkontor GmbH, Katharinenstr. 30, 20457 Hamburg, Tel.: +49-40-364883, Fax: +49-40-365654, info@ivi-maklerkontor.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.