



ZIEGERT



DOLZIGER STRASSE 25 | BERLIN-FRIEDRICHSHAIN

2 Zimmer + ca. 49 m² + inkl. Einbauküche



FRIEDRICHSHAIN

Die Lage der Wohnung im Samariterkiez in Friedrichshain ist besonders attraktiv, da sie die perfekte Balance zwischen Ruhe und urbaner Lebendigkeit bietet. Friedrichshain ist eines der angesagtesten Viertel Berlins, bekannt für seine kreative Atmosphäre, alternative Szene und eine reiche Auswahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten. Der Samariterkiez in Friedrichshain ist ein beliebtes, charmantes Viertel mit einer entspannten, nachbarschaftlichen Atmosphäre.

Die Dolziger Straße selbst liegt in einem eher ruhigen Teil von Friedrichshain, was sie ideal für diejenigen macht, die nach einem Rückzugsort abseits des Trubels suchen, aber dennoch nicht weit von den pulsierenden Hotspots entfernt sein möchten. Die Straße ist von charmanten Altbauten und modernen Wohngebäuden gesäumt, die das typische Berliner Flair verkörpern. Durch die ruhige Lage bietet sie eine angenehme Wohnatmosphäre, die ideal für entspanntes Wohnen ist.

Gleichzeitig ist die Dolziger Straße hervorragend an den Rest der Stadt angebunden. Mehrere Tram- und Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar, und auch die U- und S-Bahn-Stationen Frankfurter Allee oder Samariterstraße sind in unmittelbarer Nähe. Dies ermöglicht ein schnelles und unkompliziertes Pendeln in andere Bezirke wie Mitte, Prenzlauer Berg oder Kreuzberg. Auch die Berliner Ringbahn, die ganz Berlin umrundet, ist von hier aus leicht zu erreichen und macht den Stadtteil zu einem Knotenpunkt im Berliner Verkehrsnetz. Vom naheliegenden Bahnhof Ostkreuz gelangt man in 20 Minuten zum Flughafen BER.

Zusammengefasst bietet die Lage der Dolziger Straße in Friedrichshain den Bewohnern die Möglichkeit, in einem ruhigen Umfeld zu leben, während sie gleichzeitig von der Nähe zu den dynamischen und lebendigen Teilen des Bezirks profitieren. Dies macht die Gegend besonders attraktiv für Menschen, die das typische Berliner Lebensgefühl erleben möchten, ohne auf Wohnkomfort und Ruhe verzichten zu müssen.

LOCATION | FRIEDRICHSHAIN



VOLKSPARK FRIEDRICHSHAIN

Der Volkspark Friedrichshain ist ein vielfältiger und lebendiger Park, der für jeden etwas zu bieten hat. Ob man sich sportlich betätigen, kulturelle Angebote wahrnehmen oder einfach nur die Natur genießen möchte – hier findet man die passende Umgebung dafür. Der Park ist ein wahres Juwel im Herzen Berlins und ein idealer Ort, um dem Trubel der Stadt zu entfliehen.



EAST SIDE GALLERY

Die East Side Gallery ist eines der bekanntesten Wahrzeichen Berlins und ein bedeutendes Denkmal für die deutsche Wiedervereinigung. Sie befindet sich entlang der Mühlenstraße und ist der längste erhaltene Abschnitt der Berliner Mauer, der heute als Open-Air-Galerie dient.



BOXHAGENER PLATZ

Der Boxhagener Platz, oft liebevoll "Boxi" genannt, ist ein zentraler Punkt im Herzen des Stadtteils Friedrichshain. Der Flohmarkt am Boxhagener Platz, der jeden Sonntag stattfindet, ist berühmt für seine Vielfalt an Vintage-Artikeln, Antiquitäten, Kleidung und Kunsthandwerk. Darüber hinaus gibt es samstags einen Wochenmarkt mit frischen Lebensmitteln, regionalen Produkten und Delikatessen.

IMPRESSIONEN



Wohnbereich

Beim Betreten der Wohnung fällt der großzügige und einladende Wohnbereich mit direktem Zugang zur Loggia auf. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet durch große Fenster und verfügt über einen offenen Grundriss, der in einen Essbereich übergeht. Parkettböden, glatte Wände und moderne Elemente tragen zur gemütlichen und stilvollen Atmosphäre bei.



Küche

Die Küche ist in modernen Wohnungen oft offen gestaltet und in das Wohnzimmer integriert, wodurch ein großzügiger Wohn- und Essbereich entsteht. Die Küche ist modern und mit Markengeräten ausgestattet. Sie verfügt über eine großzügige Arbeitsfläche und viel Stauraum, ideal für Hobbyköche und solche die es noch werden wollen.



Badezimmer

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet und bietet außerdem ausreichend Platz für eine Waschmaschine. Die großzügige ebenerdige Dusche, kombiniert mit dem stilvollen Waschbecken und dem großzügigen Spiegel, verbinden Funktionalität und Stil perfekt miteinander. Die Fußbodenheizung ergänzt die hochwertige Ausstattung.

IMPRESSIONEN



Schlafbereich

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Es verfügt über ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank, während große Fenster für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen.

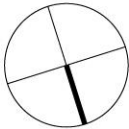
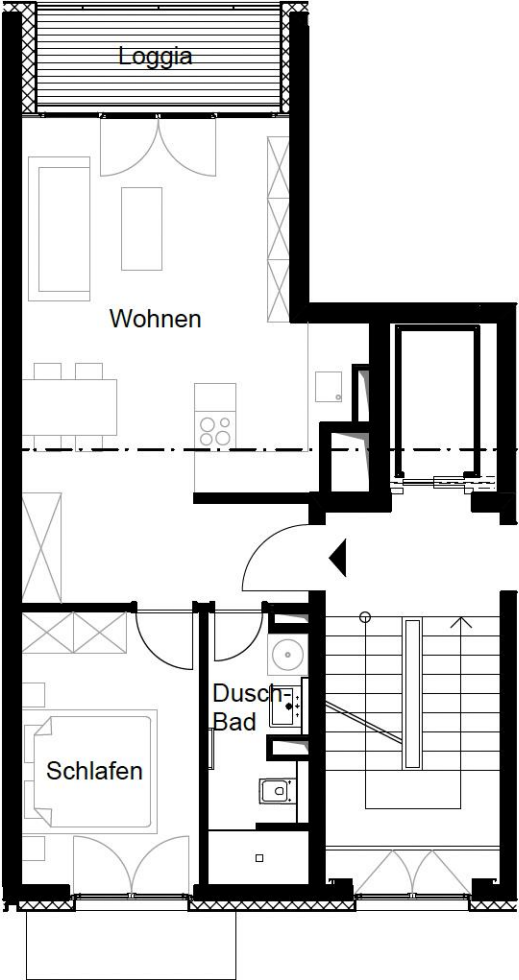
Flur

Als erster Eindruck der Wohnung schafft ein gut gestalteter Flur eine freundliche Atmosphäre und einen funktionalen Übergang zu den Wohnbereichen. Er bietet Platz für Garderoben, Schuhschränke oder Spiegel. Helle Farben und gute Beleuchtung lassen den Flur einladend wirken, während praktische Ablagen und Haken für Ordnung sorgen.

Südloggia

Die Süd-Loggia erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet den ganzen Tag über Sonnenschein. Sie ist perfekt für eine gemütliche Sitzecke oder Pflanzen und wird so zu einem idealen Ort für Entspannung und gesellige Stunden im Freien.

GRUNDRISS





Die Wohnung

Key Facts

- Baujahr 2012
- KfW 70
- 5.OG
- 2 Zimmer
- 49 m²
- 2,70 m Raumhöhe
- barrierefrei
- große Süd-Loggia
- Hausgeld: ca. 166 Euro
- inkl. hochwertiger Einbauküche
- Duschbad
- Sehr hochwertige Innenausstattung:
Vollholzparkett, Fernwärme,
Fußbodenheizung, Dreifachverglasung
und bodentiefe Fenster
- Kellerabteil

KAUFPREIS: 420.000€ | PROVISION: 3,57% inkl. MwSt.

AGB der ZIEGERT GmbH für die Vermittlung bzw. den Nachweis von Immobilien

Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposébeschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Makler.

§ 1 Vertraulichkeit

Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend 'Auftraggeber'). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebem oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.

Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der ZIEGERT GmbH (nachfolgend 'Makler' genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§ 2 Haftung

Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit führt. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszwecks ist (Kardinalpflicht), ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf den Schaden, der nach der Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.

§ 3 Provisionspflicht

Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.

Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist mit Abschluss des Hauptvertrages fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung durch den Makler zu zahlen. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten, im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten,

jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.

Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.

Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.

Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht, und dem Auftraggeber der Vertragsschluss durch die andere Partei im wirtschaftlichen Erfolg ähnlich zugutekommt wie ein eigener.

§ 4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Hauptvertrag zustande kommt (nachfolgend 'Vertrag'). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§ 5 Vorkenntnis

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des im Exposé bezeichneten Objektes (nachfolgend 'Objekt') bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Aufwendungsersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

§ 6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem vom Makler nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.

Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.

Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

§ 7 Unverbindlichkeit der Angebote

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

§ 8 Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hierbei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

§ 9 Keine weiteren Vereinbarungen

Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé, den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

§ 10 Gerichtsstand

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

§ 11 Unwirksame Klauseln

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

Haftungsausschluss:

Die im Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben und empfehlen insofern, gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen. Das gilt auch für die Visualisierungen. Alle Flächen sind Circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung / Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Irrtümer bleiben vorbehalten.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die ZIEGERT GmbH ist berechtigt, sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer eine Provision zu erhalten. Die jeweilige Provisionshöhe ist identisch. Vom notariellen Kaufpreis werden 3,57 %

Courtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer berechnet. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist

nach notariellem Vertragsabschluss in einer Summe zu entrichten und ist nicht im Kaufpreis

enthalten. Stand: 14.06.2023

Exklusivvertrieb:



ZIEGERT

Zimmerstraße 16 | 10969 Berlin

Ihr Makler:

Nina Rothe

+49 178 2446 075

nina.rothe@ziegert-company.com

Entdecken Sie weitere interessante Immobilienangebote
auf unserer ZIEGERT Listing-Plattform:

www.everestate.de



Fotonachweise:

Objektaufnahmen: Christian Rudat | weitere Bilder: © AdobeStock

Broschüre: Juni 2023