

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Berlin

### Bezugsfreie 3,5-Zimmer Design-Maisonette-Wohnung mit Balkon im Samariterkiez - saniertes Altbau



Objekt-Nr. OM-418561

#### Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Viktoria B.

Bänschstraße 63  
10247 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	340 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschön 2021 komplett sanierte Maisonette-Wohnung befindet sich im 4. und 5. Obergeschoss im ruhigen Hinterhaus im beliebten Samariterkiez. Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer und eine gehobene Innenausstattung.

Unten befindet sich der offene und helle Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie das moderne fugenlose Mikrozement Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne.

Die Design-Küche mit Echtholz und Naturstein-Arbeitsplatte ist im Kaufpreis enthalten. Außerdem enthalten sind diverse Einbauschränke.

In der oberen Etage befindet sich ein Arbeitszimmer, ein Kinder-/Gästezimmer und das Schlafzimmer mit blickgeschütztem Balkon, der Richtung des ruhigen 2. Hinterhofs zum Entspannen einlädt. Ein gemeinschaftlicher Garten steht zur Verfügung.

Im Kaufpreis enthalten:

- + Echtholz-Einbauküche mit Natursteinplatte und Geräten (20.000€)
- + Einbauschränke im Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer
- + Waschtisch mit Marmorwaschbecken

Die Wohnung ist nach Absprache verfügbar - frühestens ab dem 01.03.2026. Die Wohnung kann bei Interesse auch möbliert übernommen werden, um direkt einzuziehen oder die Wohnung nahtlos zu vermieten.

## Ausstattung

- + Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vermietung
- + 3,5 Zimmer Maisonette Wohnung in Bestlage vom Samariterkiez
- + sehr ruhige Lage im Hinterhaus mit Balkon und großem Keller
- + Echtholz-Einbauküche mit Natursteinplatte und Geräten (20.000€)
- + Einbauschränke im Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer
- + in 2021 komplett saniert, inklusive neuer Elektro- und Wasserleitungen und dem modernen fugenlosen Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- + in 2024 wurden alle Außen-Fenster aufbereitet
- + in 2019 wurde die komplette Heizungsanlage neu gemacht
- + kein Instandhaltungsrückstau und gute Rücklage vorhanden
- + bezugsfrei nach Absprache
- + kann ggfs. vollständig möbliert übernommen werden

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und sehr familienfreundliche Samariterkiez in Friedrichshain, in einer der schönsten Straßen Berlins. Die Gegend zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, mit U-Bahn (U5) und S-Bahn (S3) in

unmittelbarer Nähe. Schöne Parks zum Spazieren, zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars prägen das Bild und machen Friedrichshain zu einem beliebten Wohnort.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Maisonette Treppe

# Exposé - Galerie



Küche mit Natursteinplatte

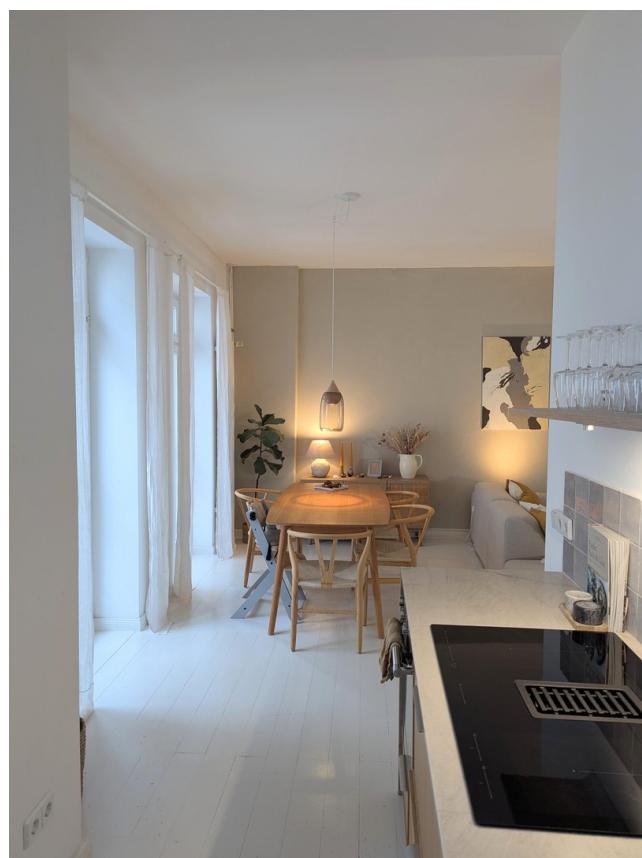


Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Esszimmer

# Exposé - Galerie

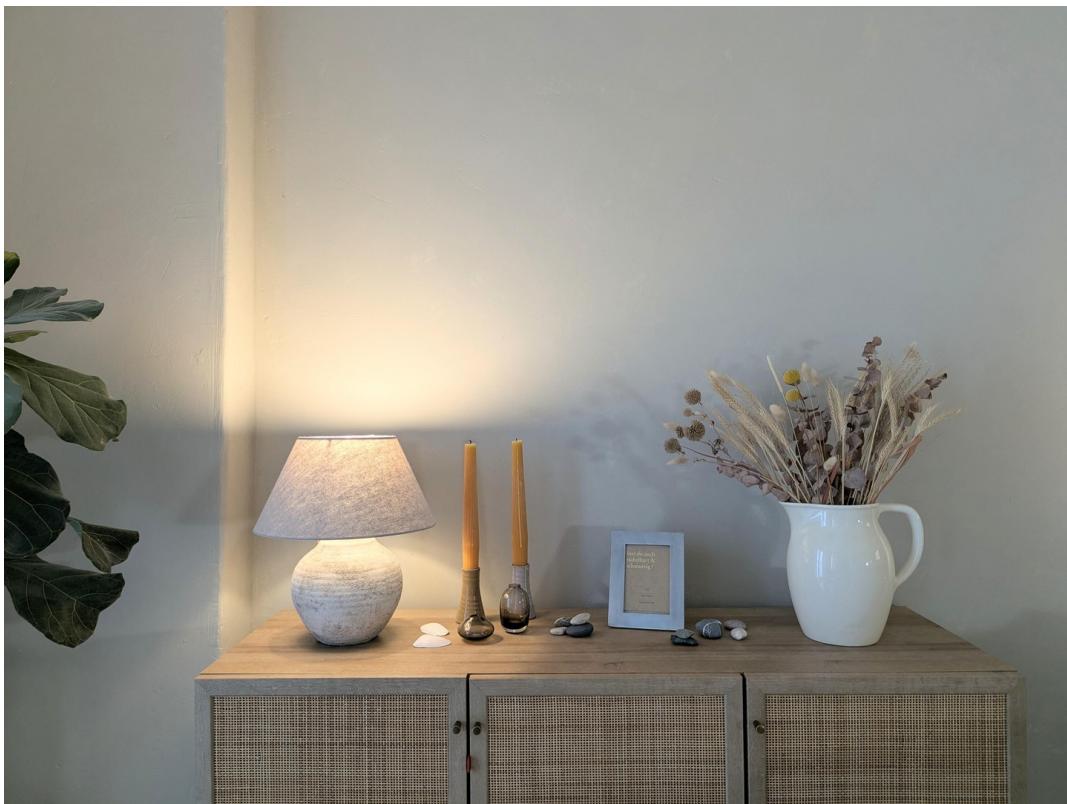


Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Liebe zum Detail

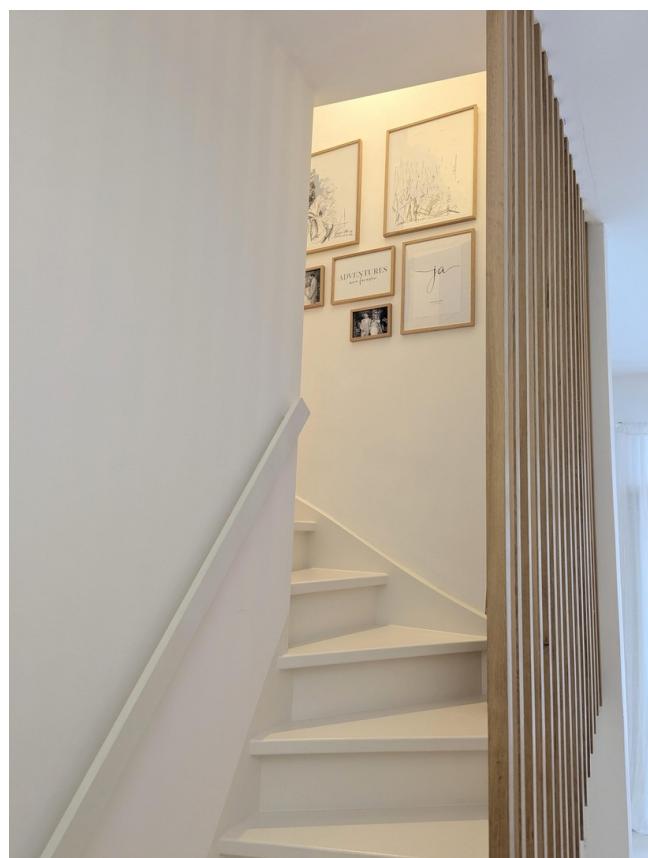


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppe nach oben

# Exposé - Galerie



Badezimmer fugenlos

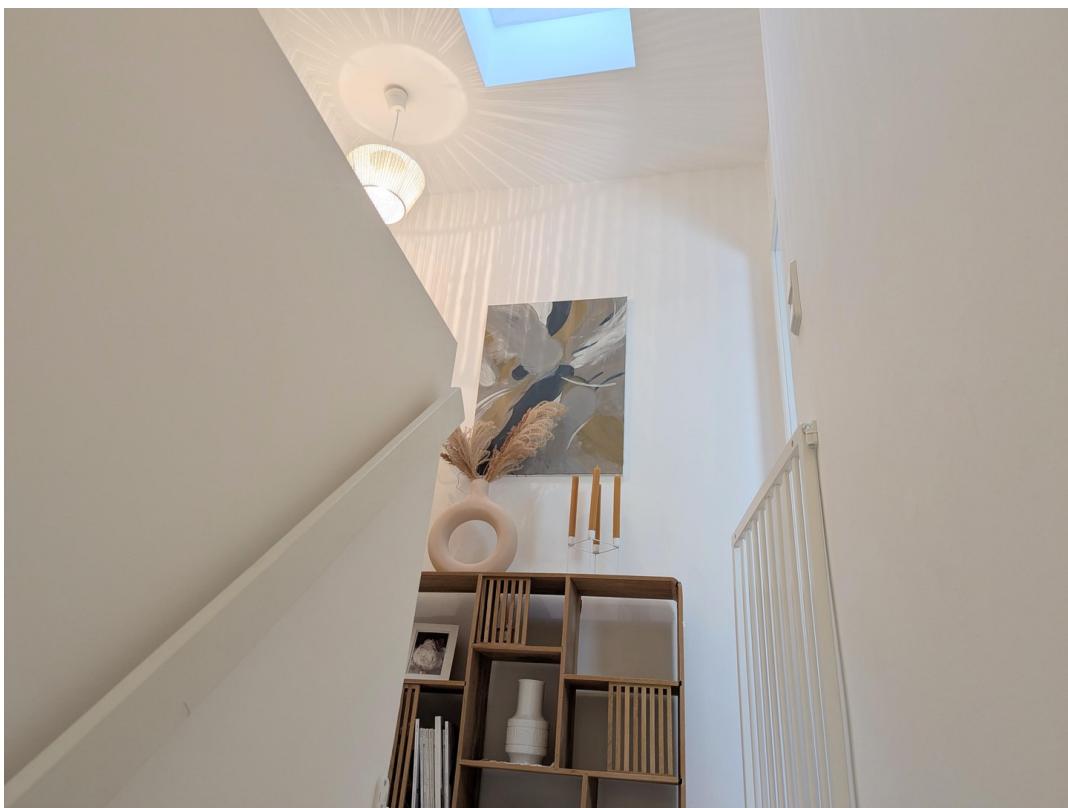


Badezimmer mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur mit Oberlicht

# Exposé - Galerie



Flur oben Schlafzimmer 2



Flur oben Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



mit Einbauschränken



Flur Richtung Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 mit Dachfenster

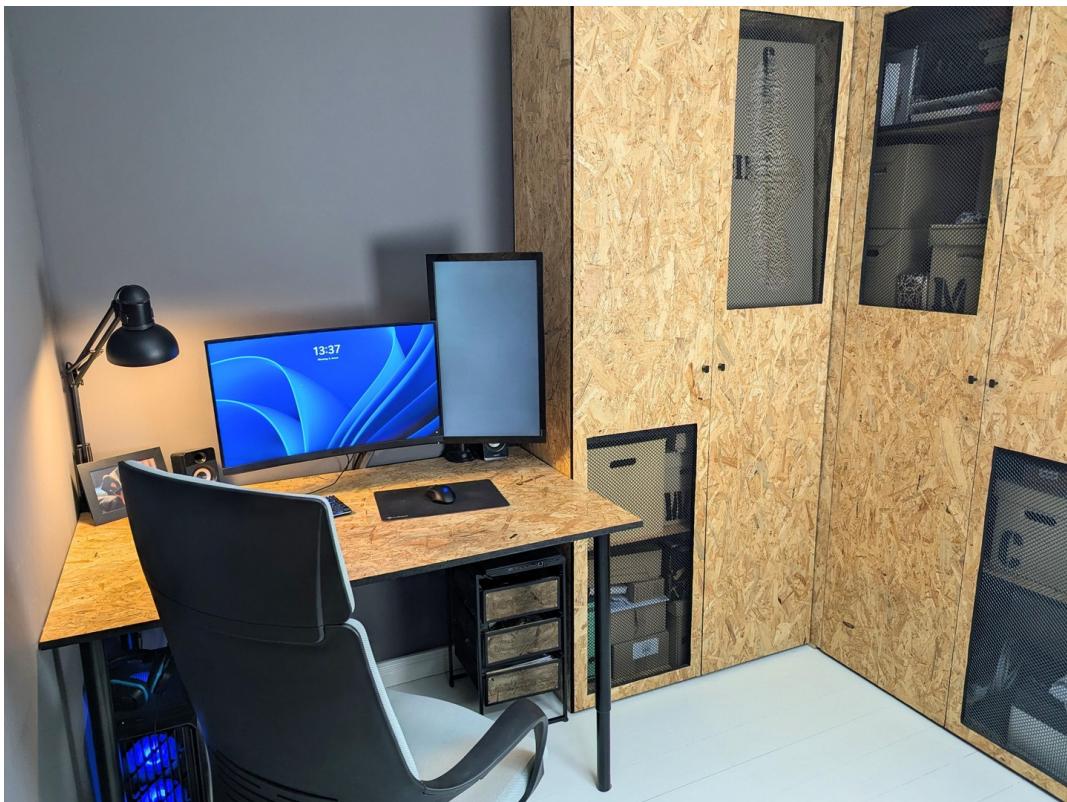


Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer mit Oberlicht



Arbeitszimmer

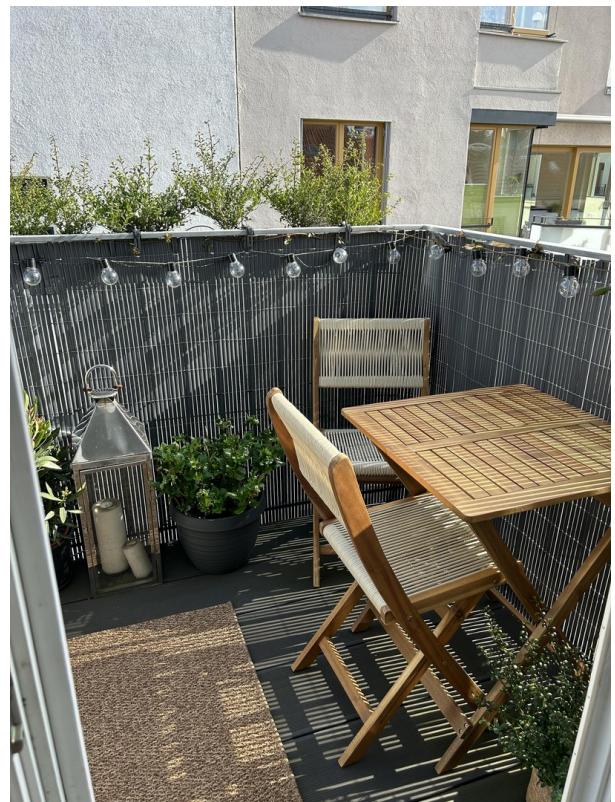
# Exposé - Galerie



mit Schränken und Schreibtisch



Garderobe mit WM und Trockner



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Samariterkirche

# Exposé - Grundrisse

