

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### DE / EN Provisionsfrei: sanierte Altbauwohnung mit moderner Ausstattung



Objekt-Nr. OM-434620

#### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian Fracchetta

Hermannstraße 56  
12049 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1900     |
| Etagen        | 5        |
| Zimmer        | 2,00     |
| Wohnfläche    | 55,22 m² |
| Energieträger | Gas      |
| Hausgeld mtl. | 195 €    |

|              |               |
|--------------|---------------|
| Übernahme    | sofort        |
| Zustand      | saniert       |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Etage        | 2. OG         |
| Heizung      | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bereits die breite Fassade des um 1900 errichteten Altbaus mit ihrem freundlichen, hellen Gelb und ihren zwei geflüßten Eingängen macht die Hermannstraße 56/57 zu einer einladenden Adresse. Die Treppenhäuser verströmen typisches Jugendstil-Flair. Ihre reiche originale Verzierung von Altbaufiesen, Stuck, Holzgeländer und Balustraden wurde im Zuge der umfassenden Sanierung vor einigen Jahren liebevoll herausgearbeitet und in Stand gesetzt. Auch der ungewöhnlich großzügige Innenhof mit dem alten Bestand einer Kastanie im Mittelpunkt erhielt ein Update und wurde neu angelegt und begrünt. Die Dächer wurden zu Wohnraum ausgebaut und ein Teil der Versorgungsstränge sowie eine Hauptgasleitung wurden auf den neuesten Stand gebracht, wovon auch die angebotene Wohnung profitiert. Im Inneren der 2-Zimmer-Wohnung zeigt sich auf ca. 55 Quadratmetern die Liebe zum Detail, welche Qualität, Ästhetik und Langlebigkeit vereint. Alte Holzdielen, hohe Decken und Badfliesen im 60x60 Format im tagesbelichteten Duschbad bringen die wunderbaren Proportionen der nach Süden ausgerichteten Altbau-Wohnung optimal zur Geltung. Alles zusammen erschafft einen besonderen Ort, ein echtes Zuhause, das sich durch die harmonische Nachbarschaft im Haus zusätzlich auszeichnet.

## Ausstattung

### Details

- + ruhige Hoflage im 2.OG mit Südausrichtung
- + großzügiges Kellerabteil

### Ausstattung

- + individuelles Gestaltungskonzept mit hochwertigen Materialien & Ausstattungsdetails
- + Sanierung 2017 & 2023 (Elektro, Sanitär, Heizung, Fussboden)
- + Gasetagenheizung von 2017
- + historische Doppelkastenfenster mit alten Griffoliven
- + großzügige Deckenhöhe von ca. 3,20 m
- + teilweise erhaltene Deckenmalereien, Stuckrosette mit floralen Motiven
- + original Wandputz mit Narben, Spuren und Charme konnte erhalten werden
- + echte Berliner Holzdielen, weiß geölt
- + formschönes Schalter- und Steckdosenprogramm von Becker R3
- + Türöffnungen mit ca. 2,80 m Höhe
- + original Kassetten Türen zur Kammer und zum Bad (die originalen Zimmertüren sind im Keller eingelagert)
- + praktische, geflüßte Kammer mit Waschmaschinenanschluss
- + Duschbadezimmer mit Fenster, naturfarbenen Fliesen und großem, deckenhohen Spiegel
- + bodengleiche Dusche mit Nische
- + Handtuchheizkörper
- + Markenarmaturen und Sanitärkeramiken
- + vollausgestattete Küche in mattem Anthrazit
- + Markengeräte von Bosch Serie 6 (Gaskochfeld, Backofen, Geschirrspüler) und Liebherr Kühlschrank

+ Fliesenspiegel und Bordüre aus der Golem Manufaktur, handgefertigt, schilfgrün

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

+ bitte keine Makleranfragen

+ das Objekt befindet sich im sozialen Erhaltungsgebiet "Schillerpromenade"

+ der Verkauf erfolgt ohne Provision

## Lage

Unter Berlinern ebenso angesagt wie bei Zugezogenen: der Schillerkiez ist zweifelsohne einer der places to be im Szenebezirk Neukölln. Um 1900 erbaut, sollte das Viertel ursprünglich wohlhabende Bürger in das damalige Arbeiterquartier locken. Dementsprechend repräsentativ wurde die von schönen Jugendstilbauten gesäumte Schillerpromenade angelegt.

Mittlerweile hat sich die Gegend zu einer der gefragtesten Lagen für neue urbane Lebenskonzepte gewandelt – ablesbar an dem Mix von Leuten aus der gesamten Welt. Und auch die Vielfalt der Läden zeichnet ein buntes, anziehendes Gesamtbild. Von sehr guten Restaurants, die sich durch ihre experimentierfreudige Küche auszeichnen, bis hin zu Cafés, Eisdielen und kleinen Läden, die persönliches Herzblut mit Regionalität und Nachhaltigkeit kreativ verbinden. Auch die Nahversorgung mit Geschäften für den täglichen Bedarf ist hervorragend und abwechslungsreich. Ebenfalls unschlagbar: die unmittelbare Nähe zum Tempelhofer Feld. Die ehemalige Flugzeuglandebahn ist perfekt, um den Kopf freizubekommen, zu joggen, skaten oder Drachen steigen zu lassen. Lediglich 10 Fußminuten vom Tempelhofer Feld entfernt befindet sich die Hermannstraße 56. Die Anbindung an den ÖPNV und damit an die anderen Bezirke ist mit der U-Bahnlinie 8 und diversen Buslinien sehr gut.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 116,80 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Ambiente



Blick in die Wohnung



Küche



# Exposé - Galerie



Details Küche



Details

# Exposé - Galerie



Duschbad



Zimmer 1



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Hof



# Exposé - Grundrisse

