

Exposé

Bürofläche in Berlin

Wunderschönes Studio (54+37qm) im Altbau im Samariterkiez, perspektivisch Wohnen oder Erweiterung



Objekt-Nr. OM-435325

Bürofläche

Verkauf: **282.000 €**

Bänschstraße 74
10247 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1904	Etage	Erdgeschoss
Etagen	5	Büro-/Praxisfläche	91,00 m ²
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	91,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges
Zustand	saniert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbeeinheit liegt im Vorderhaus eines herrschaftlichen Altbaus im Samariterviertel in Berlin Friedrichshain in fußläufiger Nähe zwischen Bersarinplatz, Frankfurter Tor und Ring Center. Das Gebäude liegt an der wunderschönen Promenade der Bänischstraße unweit der Samariterkirche.

Die außergewöhnlichen Räume, die derzeit als Yoga Studio genutzt werden, bestehen aus einem großen strassenseitigen Studioraum mit ca 37 qm im Erdgeschoss mit großzügiger Deckenhöhe, der über die Straße erschlossen wird. Über einen kurzen Flur von 3 qm geht es an einem Duschbad mit WC von ca 5 qm vorbei bevor man den hinteren Raum erreicht, der aktuell als Küche/Teeküche mit knapp 9 qm genutzt wird.

Die Räume wurden in den letzten Jahren hervorragend in Stand gehalten und fortwährend für die aktuelle Nutzung modernisiert. So wurde eine indirekte, dimmbare Deckenbeleuchtung im Hauptraum installiert und der Holzfussboden in allen Räumen geölt. Ebenso wurden verdeckte Vorhangschiene angebracht, die den Raum bei Bedarf geräusch- und lichttechnisch für die spirituellen und konzentrierten Übungen vom öffentlichen Straßenland abschirmt.

Der große Studioraum liegt eine Stufe über dem Niveau des Bürgersteigs und wird durch eine schöne Holztür mit Glaseinsätzen betreten. Desweiteren besitzt dieser Raum zwei weitere Fenster zur Straße, eins davon als bodentiefe Variante erstellt. Im hinteren Bereich wird die Küche ebenfalls durch zwei sich zum Hof öffnende Fenster belichtet und belüftet.

Zusätzlich gibt es einen sehr großen, absolut trockenen und abschließbaren Kellerraum mit nochmal ca 37 qm, der direkt unter der Studiofläche zur Straße liegt und vom trockenen und vor einigen Jahren vollständig renovierten Gemeinschaftskeller aus zugänglich ist. Das besondere an diesem Kellerraum ist der Status des Sondereigentums, was es perspektivisch ermöglicht diesen wesentlich mehr nach eigenen Wünschen zu nutzen und umzugestalten als es mit einem Kellerraum möglich wäre, der lediglich zugewiesene Sondernutzungsfläche darstellt.

Vorstellbar wäre hier vermutlich entweder die Nutzung und Vermietung als unabhängiger Lagerraum oder sogar die Verbindung von EG und KG, um damit eine direkte Erschließung aus der Gewerbeeinheit zu ermöglichen.

Insgesamt stehen dem Erwerber damit ca 91 qm Sondereigentumsfläche zur Verfügung; gut 54 qm davon im Erdgeschoss und 37 qm im Kellergeschoss.

Das besondere an den Gewerbeeinheiten in diesem Objekt ist der Umstand, dass in der Teilungserklärung schon festgehalten wurde, dass die Räume auch zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, was die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten erheblich erweitert. Und damit natürlich auch den Interessentenkreis von potentiell Mietenden deutlich erweitert.

Das Haus

Im letzten Jahr wurde die gesamte strassenseitige Fassade inklusive Balkone und Fenster aufgearbeitet und allen Auflagen entsprechend saniert. Hier wurde vorausschauend und nachhaltig investiert, um in Zukunft keine größeren Überraschungen befürchten zu müssen. Zudem existiert eine großzügige Instandhaltungsrücklage.

Damit sind der Keller, das Dach und die Fassade in einem insgesamt hervorragenden Zustand. Zudem wurden laufend alle nötigen Instandsetzungsarbeiten zeitnah und gewissenhaft umgesetzt.

Dieser Umstand ist einer absolut solide arbeitenden Hausverwaltung zu verdanken, die nicht nur Feuer löscht und vertröstet, sondern eine langfristig nachhaltige Bewirtschaftung des gesamten Gebäudes im Auge behält.

Das Gebäude wird über Fernwärme beliefert, dies garantiert eine für Nutzer und Eigentümer sorgenfreie Versorgung mit entsprechenden Energiequellen nach stets aktuellem Stand der ökologischen und sinnvollen Vorgaben.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Kaltmiete des Yoga Studios liegt ab dem 1.4.2026 bei 870€/Monat. Angesichts des steigenden Bedarfs an innerstädtischen Nutzflächen lässt sich hier ein stabiles Mieterinteresse auch für die Zukunft prognostizieren.

Insbesondere qualitativ hochwertige Räumlichkeiten in nachgefragten Szenelagen werden auch weiterhin vom starken nationalen und internationalen Zuzug in die Hauptstadt profitieren können.

So werden schon heute teilweise 20€/qm und mehr im Gebäude selbst und in direkter Nachbarschaft gezahlt. Ein somit vorhandenes perspektivisches Mietsteigerungspotential lässt sich also auf Basis der aktuell gezahlten gut 16€ pro Quadratmeter nachvollziehbar ableiten.

Die aktuelle Mieterin würde ihr Studio laut eigener Aussage gerne weiterhin in den Räumen betreiben, eine Selbstnutzung oder veränderte Fremdnutzung wäre daher natürlich erst nach Ablauf der festgelegten Vertragslaufzeit möglich. Derzeit verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, sofern dieser nicht von einer der beiden Vertragsparteien gekündigt wird.

Es lässt sich somit festhalten, dass die Gewerbeinheit sowohl für Kapitalanleger:innen im aktuell vermieteten Zustand als auch für perspektivische Selbstnutzer (Praxis, Studio, Kurzzeitvermietungskonzepte, Kanzlei, Büronutzung, Wohnnutzung) interessant sein könnte.

Bei einer weitergehenden Vermietung der Erdgeschossfläche könnten die 37 qm im Keller beispielsweise auch als eigenständiger Lagerraum vermietet werden und somit zusätzliche laufende Erträge erwirtschaftet werden. Die Mietpreise für Flächen dieser Art liegen aktuell in Berlin bei 5-15€/qm je nach Zustand und Lage.

In dieser gefragten Lage sicher eine langfristig nicht nur wertstabile und inflationsgeschützte, sondern kluge Investition in einen Standort mit noch wesentlich größerem Potential.

Die Grundsteuer für die Einheit beträgt 2026 306,40€ pro Jahr.

Das aktuell zu zahlende Wohngeld beträgt insgesamt inklusive Heizkosten und Warmwasser 214€ pro Monat.

Die Rücklagen übersteigen 200.000€.

Besichtigungstermine werden bei Interesse ab dem 13.4. angeboten.

Vielen Dank.

Lage

Der Samariterkiez, bzw. Friedrichshain Nord grenzt im Süden an die sehr belebten und touristisch geprägten Kieze um die Revaler Str, Warschauer Str., Boxhagener Platz und den Simon-Dach-Kiez. Im Norden grenzt der Bezirk an den Prenzlauer Berg mit seinen vielfältigen kulturellen und gastronomischen Erkundungsmöglichkeiten, im Westen an den Bezirk Mitte, das Herzstück der Hauptstadt mit attraktivster Boutiquenlandschaft und Flagshipstores, sowie großen Kulturhäusern und einer vitalen Szene an jungen und internationalen Stars und im Osten an den besonders stadtplanerisch sich langsam von einem Geheimtipp zur Perle des Ostens entwickelnden Bezirk Lichtenberg mit seiner immer noch rauen Mischung aus Großindustrie, Versorgungswerken, idyllischen Einfamilienhäusern, urbanen Spreerschließungen und Plattenbauten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	93,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	78,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Ansicht Studio



Ansicht Studio

Exposé - Galerie



Studioraum vorne



Studioraum vorne

Exposé - Galerie



Studioraum vorne



Studioraum vorne

Exposé - Galerie



Studioraum vorne



Studioraum vorne

Exposé - Galerie



Studioraum vorne



Studioraum vorne

Exposé - Galerie



Flur zum Studioraum



Flur zum Studioraum

Exposé - Galerie



Duschbad und WC



Duschbad und WC

Exposé - Galerie



Duschbad und WC



Küche/Teeküche/Büro

Exposé - Galerie



Küche/Teeküche/Büro



Küche/Teeküche/Büro

Exposé - Galerie

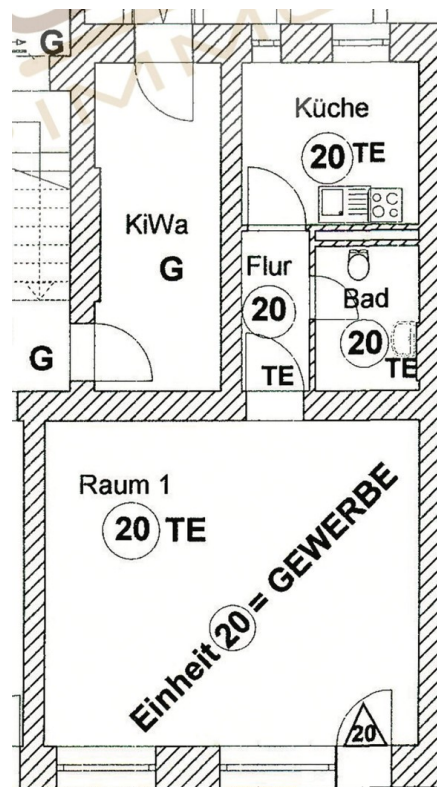


Küche/Teeküche/Büro



Küche/Teeküche/Büro

Exposé - Galerie



Grundriss TE 20



Zugang zum Sondereigentum KG

Exposé - Galerie



Zugang zum Sondereigentum KG



Sondereigentum im KG

Exposé - Galerie



Sondereigentum im KG



Sondereigentum im KG

Exposé - Galerie

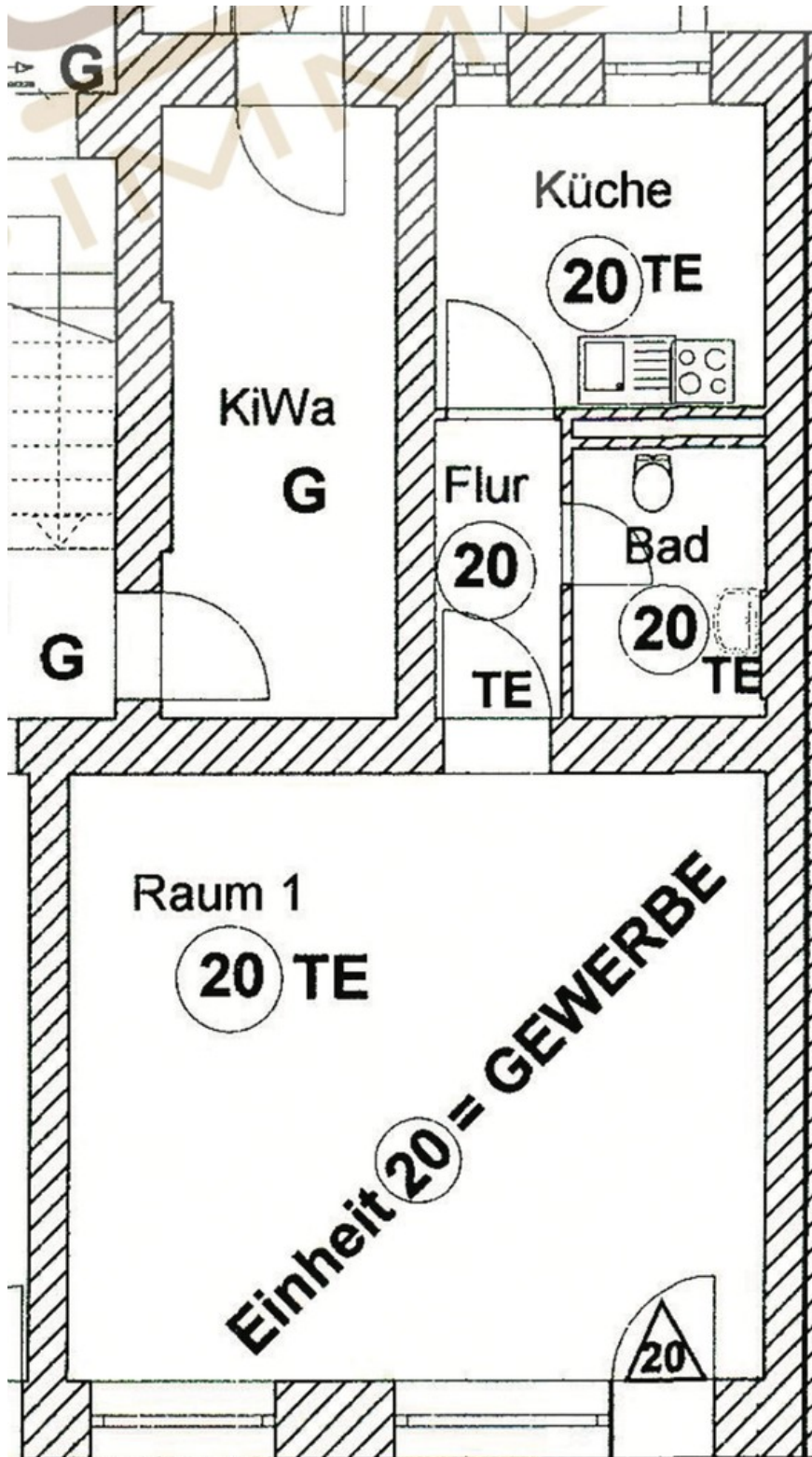


Sondereigentum im KG



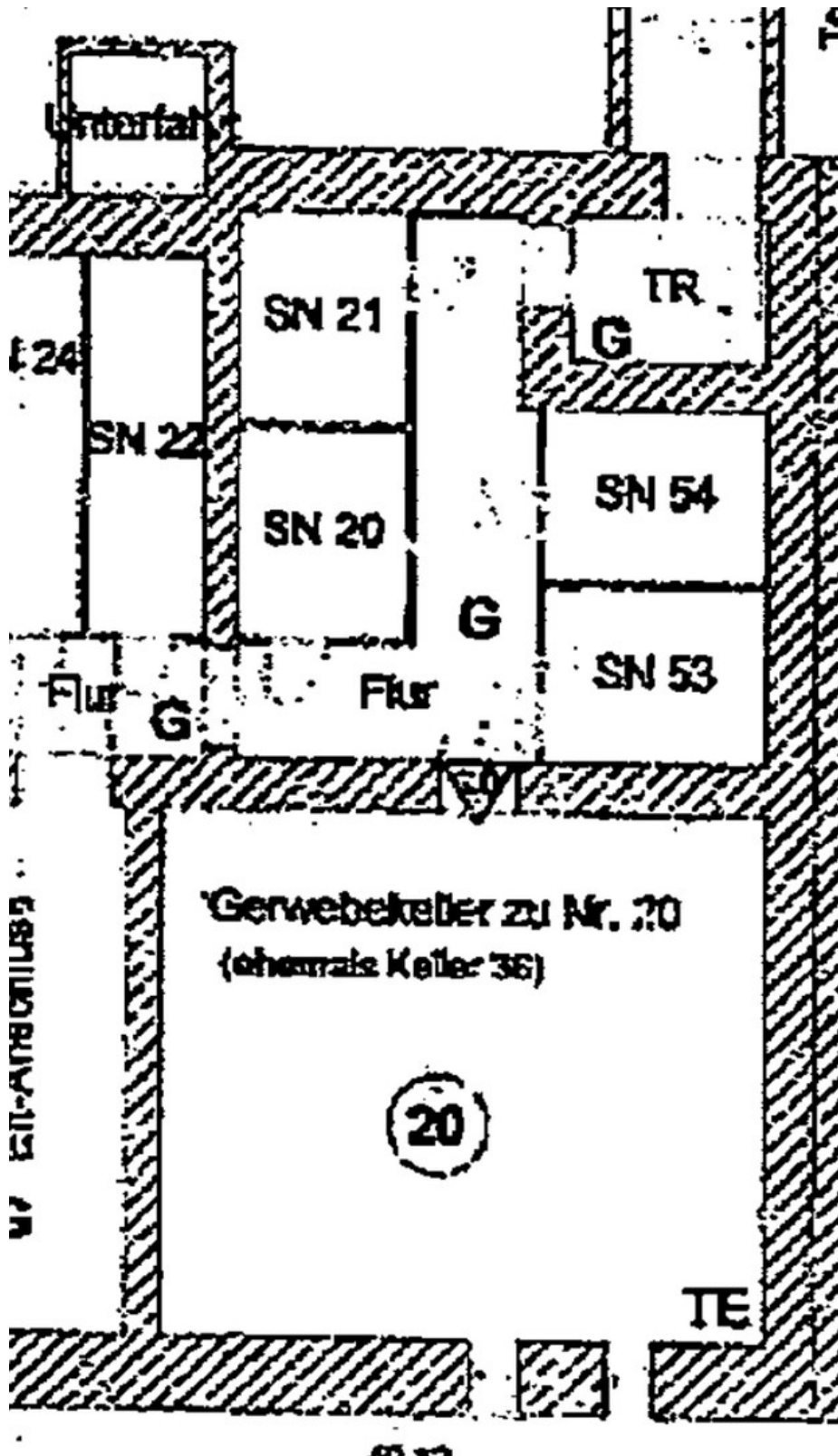
Sondereigentum im KG

Exposé - Grundrisse



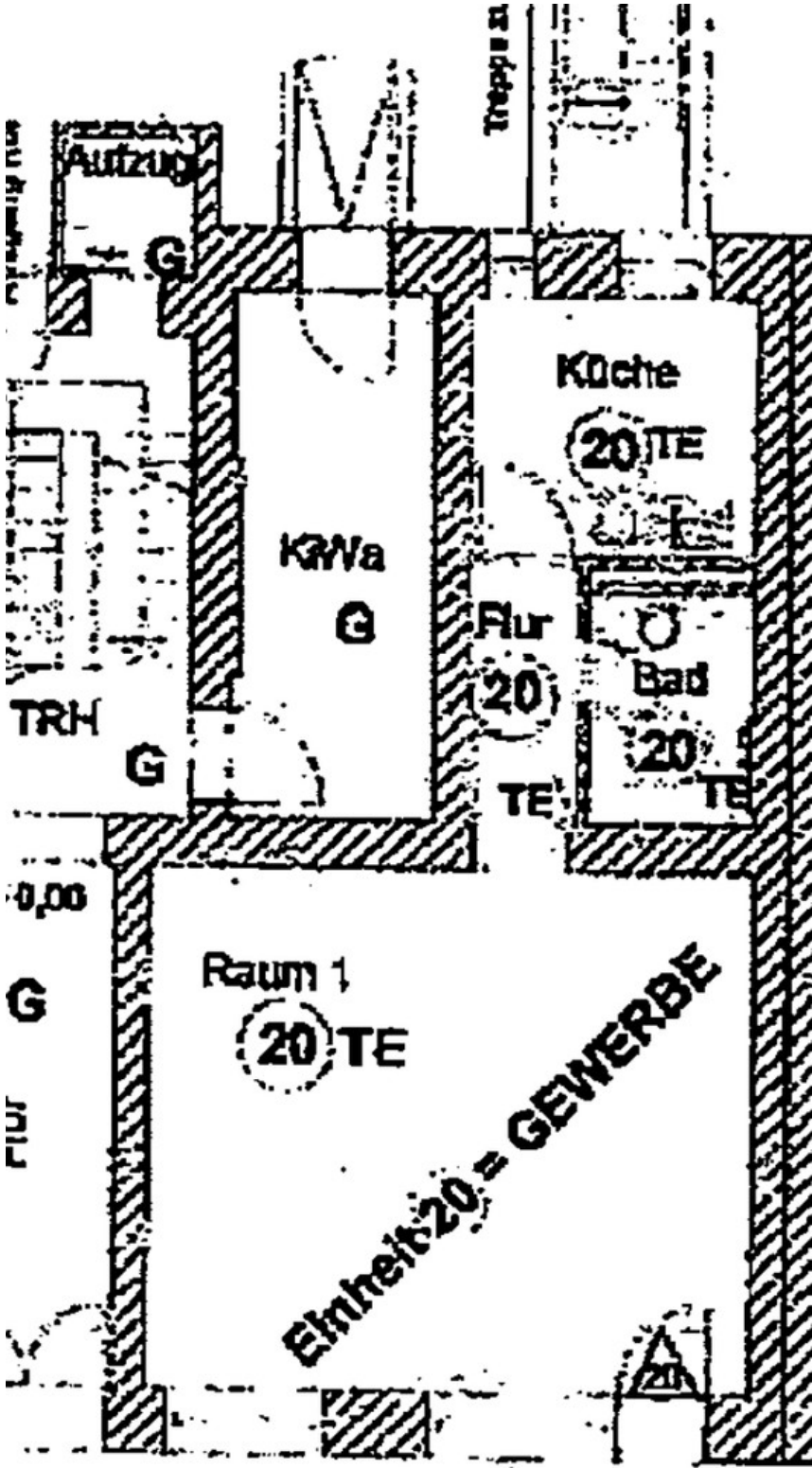
Grundriss EG Studio

Exposé - Grundrisse



Sondereigentum KG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG Studio