

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

DG Maisonette im Samariterkiez mit Balkon im ruhigen HH



Objekt-Nr. **OM-445240**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:
Viktoria B.

Bänschstraße 61
10247 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	81,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	340 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser Zuhause im beliebten Samariterkiez. Da wir die Wohnung vor fünf Jahren für uns selbst kernsaniert haben, steckt hier viel Herzblut und Liebe zum Detail drin – kein „Standard“, sondern echtes Design mit Altbaucharakter.

Das Herzstück ist definitiv die 4. Etage. Mit den 3,50 m hohen Decken fühlt man sich fast wie in einem Loft. Wir haben den Grundriss komplett geöffnet - hier befindet sich der offene und helle Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie das moderne fugenlose Mikrozement Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne. Unsere vollausgestattete Küche (Vollholz & Naturstein) geben wir schweren Herzens mit ab – sie war der Mittelpunkt vieler schöner Abende mit Freunden.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Arbeitszimmer, ein Kinder-/Gästezimmer und das Schlafzimmer mit blickgeschütztem Balkon, der mit Morgen- und Abendsonne zum Entspannen einlädt.

Das Gebäude wurde energetisch mit einem Wärmeverbundsystem (WDVS) isoliert, die Gaszentralheizung wurde 2019 komplett erneuert und die Fenster/Balkone wurden in den letzten zwei Jahren aufwendig aufgearbeitet. Mieter- und Eigentümer Gemeinschaft sind klasse und es gibt eine solide Rücklage und keinen ausstehenden Maßnahmen am Haus.

Es gibt aktuell keinen Aufzug im Gebäude. Ein trockener Keller und ein Fahrradraum sind natürlich dabei. Ein gemeinschaftlicher Garten steht zusätzlich zur Verfügung.

Im Kaufpreis enthalten:

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

Wir denken, die Wohnung ist perfekt für ein Paar oder eine kleine Familie mit einem Kind. Wir verkaufen von privat und freuen uns darauf, Menschen zu finden, die das Design und die besondere Atmosphäre der Bänischstraße genauso schätzen wie wir.

Die Wohnung kann bei Interesse auch möbliert übernommen werden.

Bezugsfrei nach Absprache - frühestens ab dem 01.06.2026.

Ausstattung

- + 3,5 Zimmer DG Maisonette Wohnung in Bestlage vom Samariterkiez
- + sehr ruhige Lage im Hinterhaus mit Balkon und großem Keller
- + Echtholz-EBK 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

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Kiezleben pur: Die Bänschstraße ist eine Institution. Zwischen prachtvollen Fassaden und grünen Alleen genießen Sie hier das Beste von Friedrichshain: Cafés, kleine Boutiquen, Restaurants und der Forckenbeckplatz sind nur wenige Schritte entfernt. Trotz der zentralen Kiezlage wohnen Sie im Hinterhaus absolut ruhig – eine seltene Oase mitten in der Stadt. Die Gegend zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, mit U-Bahn (U5) und S-Bahn Ring in unmittelbarer Nähe.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Maisonette Treppe



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Natursteinplatte



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Liebe zum Detail



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppe nach oben



Badezimmer fugenlos

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur mit Oberlicht



Flur oben Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur oben Schlafzimmer 1



Schlafzimmer mit Balkon



Blick auf den 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

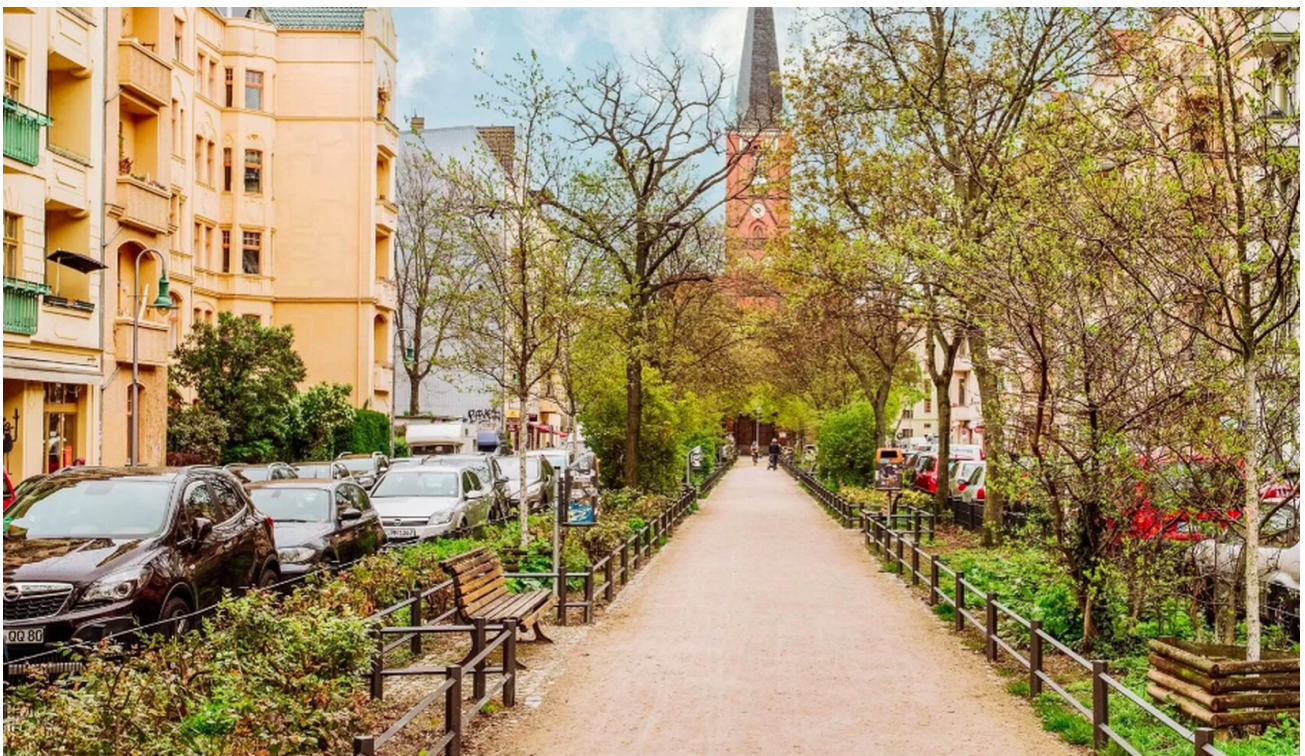


Balkon

Exposé - Galerie



2. Hinterhof

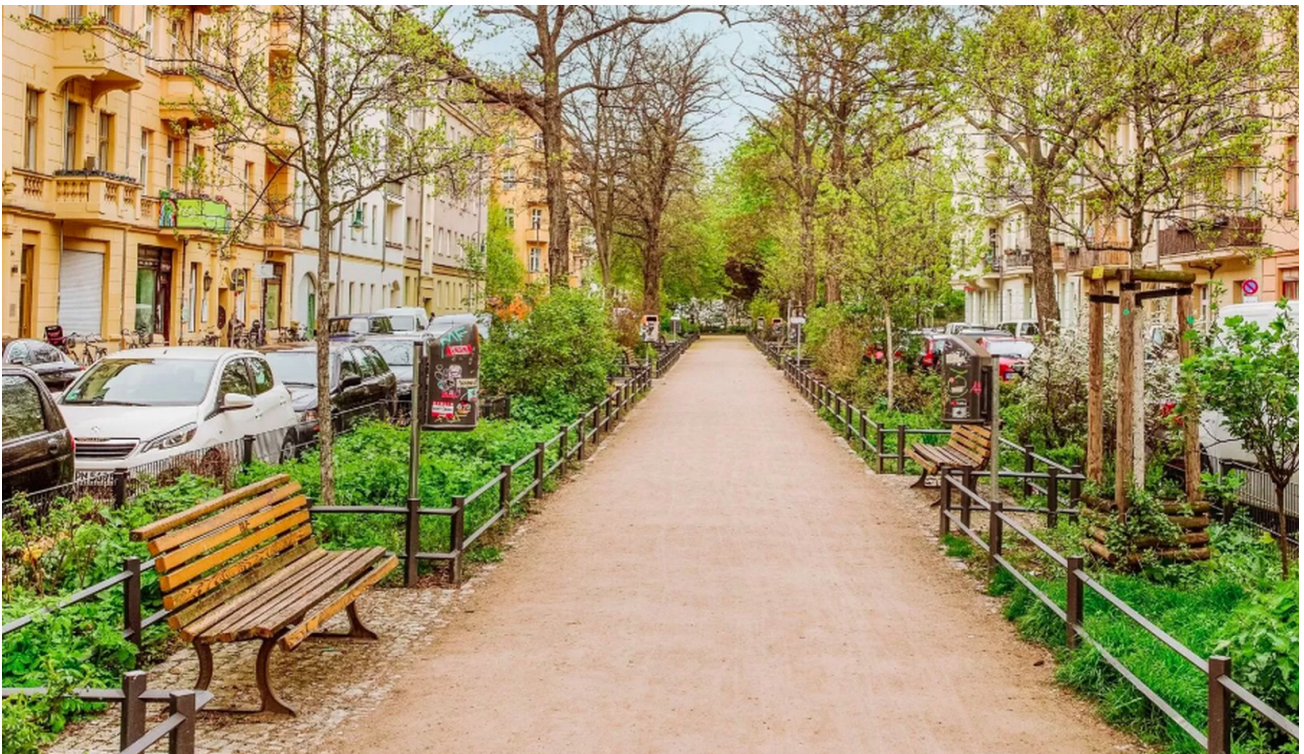


Bänischstraße

Exposé - Galerie



Samariterkirche



Bänschstraße

Exposé - Grundrisse

