

Exposé

Maisonette in Berlin

Provisionsfrei: Helle Altbau-Maisonette mit 2 Bädern & Balkon – bezugsfrei im Samariterkiez



Objekt-Nr. OM-466220

Maisonette

Verkauf: **549.000 €**

Eldenaer Straße 19
10247 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,26 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	443 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Maisonette-Wohnung verbindet historischen Altbau-Charakter mit modernem Dachgeschoss-Wohnen, viel Licht, Ruhe und einem überraschend flexiblen Grundriss. Auf rund 103 m² verteilt sich das Zuhause über zwei Ebenen: das 4. Obergeschoss im klassischen Berliner Altbau von 1910 sowie das Ende der 1990er Jahre hochwertig ausgebaute 5. Obergeschoss. Das Ergebnis ist ein Wohngefühl wie in einer kleinen Stadtwohnung im Himmel über Friedrichshain.

Ein besonderer und seltener Vorteil: Das obere Geschoss verfügt über einen eigenen, separaten Zugang. Das macht die Wohnung außergewöhnlich vielseitig – die obere Ebene lässt sich unkompliziert als Schlaf- und Rückzugsbereich, als Homeoffice, als Gäste- oder Einliegerbereich nutzen. Auch ein Möbeltransport in die obere Etage ist über den separaten Zugang problemlos möglich, ganz ohne die Wendeltreppe.

Im 4. Obergeschoss – dem Altbauerteil von 1910 – erwartet Sie ein offener, heller Wohn-, Koch- und Essbereich. Die charakteristischen Rundbögen des Altbaus tauchen den Raum in natürliches Licht und schaffen eine Atmosphäre, die man in modernen Wohnungen selten findet. Die offene Einbauküche geht fließend in den Essbereich über – ideal für alle, die offen und gesellig wohnen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen praktischen Abstellraum.

Über eine architektonisch reizvolle Wendeltreppe – ein echter Hingucker – gelangen Sie in das 1999 ausgebaute 5. Obergeschoss. Hier liegen das großzügige Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem zweiten Badezimmer (mit Dusche, durch ein Oberlicht natürlich belichtet) sowie ein weiteres Zimmer mit Zugang zum Balkon. Von hier blicken Sie ruhig über die Dächer und den begrünten Innenhof – ein Rückzugsort über dem Trubel der Stadt.

Hochwertige Echtholzböden ziehen sich durch die gesamte Wohnung: im 4. OG überwiegend Eichenparkett, im 5. OG Massivholzdielen aus Eiche.

Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist gepflegt, bezugsfrei und sofort beziehbar. Aufgrund ihres offenen, fließenden Grundrisses eignet sie sich besonders für Paare, Singles, Selbstständige mit Homeoffice-Bedarf oder als charaktervolles Stadtdomizil – etwas weniger für Familien mit Kindern.

Das aktuelle Hausgeld beträgt rund 443 € monatlich.

Ausstattung

- Provisionsfrei – direkt von privat, keine Maklerprovision für Käufer
- Berliner Altbau von 1910 (4. OG) mit historischen Rundbögen, kombiniert mit hochwertig ausgebautem Dachgeschoss (5. OG, Ende 1990er)
- Maisonette über 2 Ebenen (4. + 5. OG)
- Separater Zugang zur oberen Ebene – flexibel nutzbar (Gäste, Homeoffice, Rückzug), Möbeltransport ohne Wendeltreppe
- 2 vollwertige Badezimmer (Wanne unten, Dusche oben)
- Hochwertige Echtholzböden: Eichenparkett & Massivholzdielen (Eiche)
- Offene Einbauküche mit Essbereich
- Balkon mit Blick über den ruhigen, begrünten Innenhof
- Sehr ruhige Lage im Hinterhaus – kein Straßenlärm
- Top-Anbindung: Direkt ohne Umstieg zu Hauptbahnhof (U5) & Flughafen BER (S85), Ringbahn (SBahn) und Straßenbahn fußläufig
- Vollständige Nahversorgung fußläufig – auch für ein Leben ohne Auto ideal

- Viel Tageslicht durch die obere Dachgeschoss- Lage
- Abstellraum in der Wohnung + eigenes Kellerabteil
- Ebenerdiger Fahrradraum sowie Fahrradständer im Innenhof
- Bezugsfrei und sofort verfügbar
- Energieeffizienzklasse D, moderater Endenergieverbrauch von 101 kWh/(m²·a) – für einen Altbau ein guter Wert
- Hausgeld ca. 443 €/Monat

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor:

Energieträger: Gas

Endenergieverbrauch: 101 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr laut Energieausweis: 1910

Seit Erstellung des Energieausweises wurden die Dachschrägenfenster ausgetauscht. Der hydraulische Abgleich wird aktuell vorgenommen. Diese Maßnahmen sind im Energieausweis noch nicht berücksichtigt.

Diese Wohnung wird provisionsfrei angeboten. Für Rückfragen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gern zur Verfügung – vereinbaren Sie einfach einen Termin.

Lage

Die Wohnung liegt im Herzen von Friedrichshain, einem der lebendigsten und beliebtesten Stadtteile Berlins – und doch ruhig im begrünten Hinterhaus gelegen, sodass im Inneren von der städtischen Betriebsamkeit nichts zu spüren ist.

Eine perfekte Lage für alle, die ohne Auto leben und viel unterwegs sind: Der U-Bahnhof Samariterstraße (U5) bringt Sie direkt und ohne Umstieg zum Hauptbahnhof, der S-Bahnhof Storkower Straße (S85) zum Flughafen BER – ein unschlagbarer Vorteil für Vielreisende und Pendler. Die Straßenbahnstation ist nur wenige Meter entfernt. Damit sind Sie in wenigen Minuten am Ostkreuz, am Alexanderplatz oder im gesamten Berliner Zentrum.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen – alles fußläufig, und auch ganz ohne Auto erreichbar: Lidl, Rewe, Edeka, Kaufland und das Frische Paradies für Feinkost liegen in unmittelbarer Nähe, ergänzt durch Bioläden, einen Unverpackt-Laden und einen Baumarkt. Wer Wert auf bewusstes, autofreies Stadtleben legt, findet hier ideale Bedingungen. Wer das Auto nicht missen möchte, findet gebührenfrei Parkplätze vor dem Haus und in der Umgebung.

Der Samariterkiez mit seiner Mischung aus Cafés, Restaurants, Bars und kleinen Läden prägt das lebendige, junge Umfeld. Der begrünte Innenhof mit schön gewachsenem Baumbestand bietet einen ruhigen Gegenpol zur urbanen Umgebung – ein Stück Grün mitten in der Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Innenhof



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Küche / Essen / Wohnen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer 2 / Zugang Treppe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Duschbad

Exposé - Galerie



Wannenbad

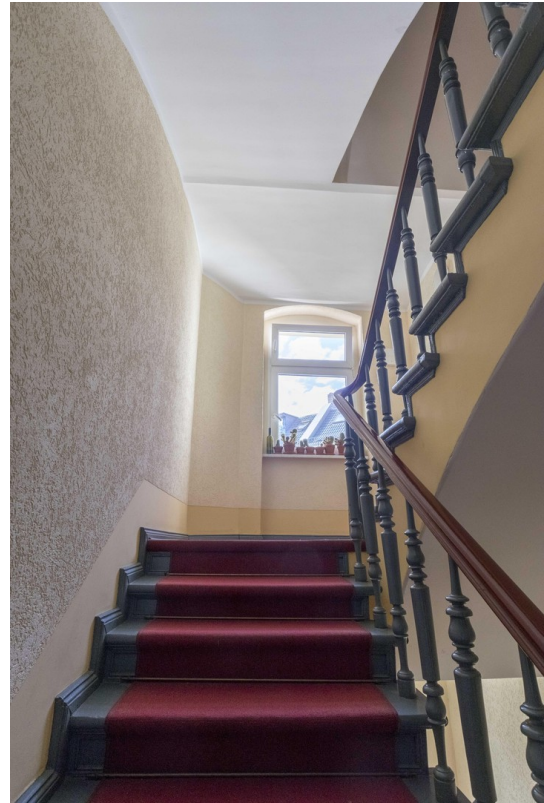


Wannenbad

Exposé - Galerie



Flug / Zugang Treppe



Treppenhaus



Innenhof

Exposé - Galerie



Fassade

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG4



Grundriss DG