



BÄNSCHSTRASSE 67
10247 BERLIN

+++
ERSTBEZUG
+++

RUHIGE,
HOCHWERTIG
SANIERTE 2-ZIMMER-
WOHNUNG MIT VOLL
AUSGESTATTETER
EINBAUKÜCHE &
MODERNEM BAD
IM SF MITTEN IM
SAMARITERKIEZ

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN

+ ca. 2,85 qm





+ ca. 20,07 qm
+ Deckenhöhe ca. 2,96 m





+ neue Tür inklusive Zarge
im Originaldesign







+ große Doppelfenster
mit Oberlicht
+ Wohnküche





+ Sockelleisten "Berliner Profil"
aus Buchenholz (weiß lackiert)
+ schwimmend verlegtes Eichen-
Parkett





Stadt: Berlin
Bezirk: Friedrichshain
Ortsteil: Friedrichshain
Adresse: Bänischstraße 67
10247 Berlin
Kaufpreis: 310.000 EUR
Objektart: Erdgeschosswohnung
Objektzustand: Erstbezug nach Sanierung
Baujahr: 1905
Etagen: 6
Lage der Einheit: Seitenflügel EG links
Zimmer: 2
Ausstattung: normal
Wohnfläche: ca. 46,01 qm



Die in diesem Jahr komplett sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ruhigen Seitenflügel eines klassischen Berliner Altbaus aus dem Jahr 1905. Das zugehörige Grundstück umfasst ca. 801 qm mit einem gepflegten Innenhof samt Fahrradstellplätzen sowie einem weiteren Außenhof, der als gemeinschaftliche Garten- und Grünfläche genutzt wird.

Die Wohnung im Erdgeschoss überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 46,01 qm und wurde aufwendig mit viel Liebe zum Detail saniert. Bereits beim Betreten der Wohnung werden Ihnen im ca. 2,85 qm großen Flur die (fein)verspachtelten, neu geweißten Wände sowie das schwimmend verlegte Eichen-Parkett auffallen.

Zentraler Mittelpunkt der Wohnung ist das ideal geschnittene, ca. 20,07 qm große Wohnzimmer (Zimmer 1) mit seiner integrierten Wohnküche. Drei große Doppelfenster mit Oberlicht, die professionell neu abgedichtet und von innen gestrichen wurden, sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Feine Details wie neue Schalter- und Steckdosenblenden sowie die vollständige Abdeckung der Heizungsrohre durch weiß lackierte Sockelleisten aus Buchenholz zeugen nicht nur in diesem Raum, sondern in der ganzen Wohnung, vom hohen Standard der Sanierungsmaßnahmen.

An das Wohnzimmer schließt sich nahtlos die neu gestaltete Wohnküche an. Auf ca. 4,66 qm bietet sie eine voll ausgestattete Einbauküche mit Ober- und Unterschränken im klassisch-weißen Landhausstil und modernen Küchengeräten wie einem Induktionskochfeld, Heißluftofen, Kühl-Gefrierschrank sowie einer Dunstabzugshaube. Die Küchenrückwand, die Mischarmatur, das Spülbecken sowie die Arbeitsplatte sind dazu farblich kontrastierend in edlem Anthrazit gehalten.

Charakteristisch für das zweite Zimmer mit seinen ca. 14,85 qm Wohnfläche ist der trotz der Sanierungsmaßnahmen erhalten gebliebene Altbau-Charme, der im großen, klassischen Doppelkastenfenster mit Oberlicht sowie der großzügigen Raumhöhe von ca. 3,22 m Ausdruck findet.

Das ca. 3,58 qm große Badezimmer wurde kernsaniert und zeichnet sich durch hochwertige, großflächige Wand- und Bodenfliesen sowie neue Sanitärobjekte wie ein Handwaschbecken, wandhängendes WC und eine Dusche mit einer Kombination aus Regendusche und Handbrause aus. Auch wurde ein neuer Handtuchheizkörper sowie ein praktischer Waschmaschinenanschluss integriert.

Ein eigenes Kellerabteil, das wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet, ist zudem vorhanden.



Diese fachgerecht sanierte Wohnung überzeugt mit ihrer ruhigen Lage im Seitenflügel eines typischen Berliner Altbaus inmitten der Stadt, einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausführung. Sie ist wie geschaffen für Singles und Paare, die besonderen Wert auf eine charmante Wohnatmosphäre in Kombination mit einer modernen Ausstattung legen.





+ ca. 4,66 qm
+ Deckenhöhe ca. 2,96 m









+ moderne, voll ausgestattete
Einbauküche mit Induktionskochfeld,
Heißluftofen, Kühl-Gefrierschrank &
Dunstabzugshaube



Stadt:	Berlin
Bezirk:	Friedrichshain
Ortsteil:	Friedrichshain
Adresse:	Bönschstraße 67, 10247 Berlin
Kaufpreis:	310.000 EUR
Hausgeld:	238 EUR pro Monat, darin enthalten: 36 EUR Instandhaltungsrücklage
Instandhaltungsrücklage:	29.646,00 EUR per 28.07.2025
Grundsteuer:	48,22 EUR pro Quartal
Objektart:	Erdgeschosswohnung
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Baujahr:	1905
Etagen:	6
Lage der Einheit:	Seitenflügel EG links
Zimmer:	2
Ausstattung:	normal
Wohnfläche:	ca. 46,01 qm
Grundstücksgröße:	801 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	2.103 / 100.000stel
Kellerabteil:	vorhanden
Ensemble-Denkmalschutz:	vorhanden



Letzte Sanierungsmaßnahmen:

- ! Komplettsanierung in 2025, u.a. (Fein)Spachteln aller Wandflächen, neue Schalter- und Steckdosen-Blenden, Sockelleisten "Berliner Profil" aus Buchenholz (weiß lackiert), Decken „Reinweiß“ / Wände „Altweiß“ gestrichen, neue Rigips-Decken
- + Zimmer 1, u.a. schwimmend verlegtes Parkett, Originaltür erhalten & gestrichen, Lackierung Heizkörper, Fenster neu abgedichtet & von innen gestrichen
 - + Zimmer 2, u.a. schwimmend verlegtes Parkett, neue Tür inklusive Zarge, Fenster von innen & außen lackiert, Lackierung Heizkörper
 - + Küche, u.a. neue, voll ausgestattete Einbauküche (Induktionskochfeld, Heißluftofen, Kühl-Gefrierschrank) & Abzug von Klarstein, schwimmend verlegtes Parkett, Fenster neu abgedichtet & gestrichen (innen)
 - + Bad, u.a. neuer Fußbodenaufbau inkl. Abdichtung (Wand & Boden), vollständig neu gefliest, neues Handwaschbecken, WC & Dusche inkl. aller Armaturen, neuer Handtuchheizkörper, neue Badtür (verbreitert), Waschmaschinenanschluss

Fensterart:

Zweifachisolierverglasung (Zimmer 1 & Küche), Doppelkastenfenster (Zimmer 2)

Bodenbeläge:

Parkett (Eiche), Fliesen (Badezimmer)

Deckenhöhen:

Zimmer 1 / Flur / Küche (ca. 2,96 m), Zimmer 2 (ca. 3,22 m), Bad (ca. 2,63 m)

Internetanschluss:

VDSL 250, Glasfaserinternet im Ausbau (Fertigstellung laut Telekom 01/2026)

Mobilfunknetz:

4G/LTE, 5G

Heizung / WW-Aufbereitung:

Zentralheizung

Energieträger:

Erdgas E

Energieausweis:

Energieverbrauchsausweis (Endenergieverbrauch: 99 kWh / (m²a))

Energieeffizienzklasse:

C

Käuferprovision:

3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *

Besichtigungstermin:

nach Vereinbarung

Verfügbarkeit:

sofort bezugsfrei

* 3,57 % des vereinbarten Kaufpreises sind verdient und fällig bei notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.





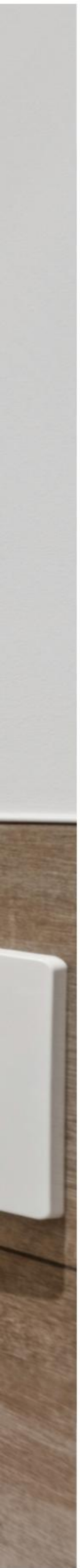
- + ca. 14,85 qm
- + Deckenhöhe ca. 3,22 m
- + großes Doppelkastenfenster mit Oberlicht





- + ca. 3,58 qm
- + Deckenhöhe ca. 2,63 m
- + vollständig neu gefliest
- + neues Handwaschbecken, WC & Dusche inkl. aller Armaturen
- + neuer Handtuchheizkörper
- + Waschmaschinenanschluss

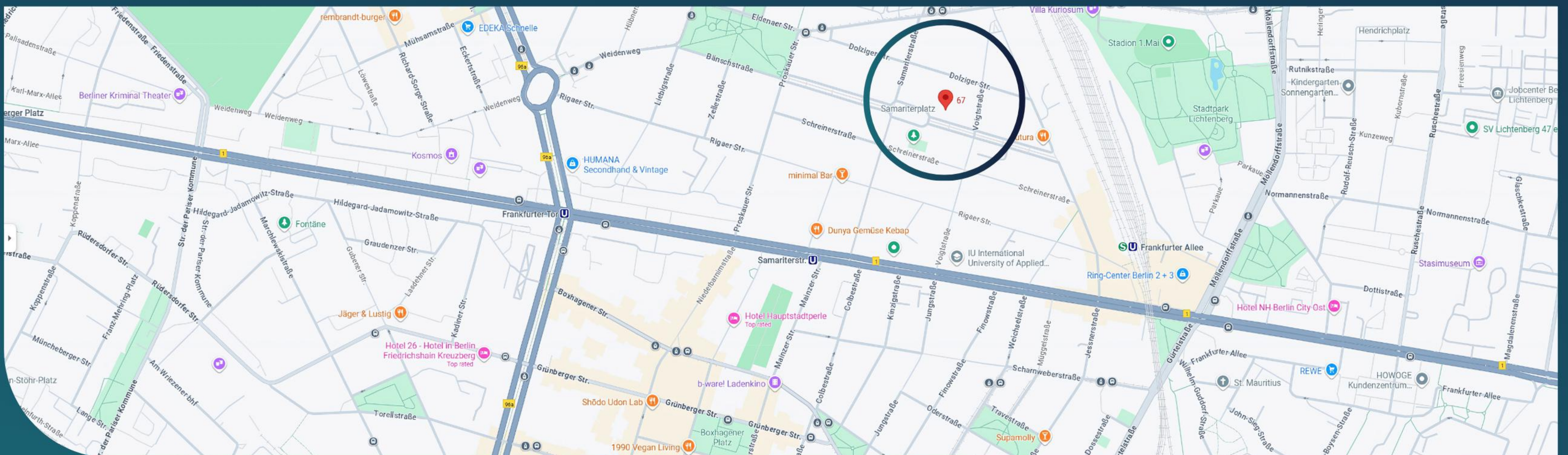




Mitten im Herzen Berlins – in einem der dynamischsten und gefragtesten Stadtteile – liegt diese attraktive Erdgeschosswohnung. Hier in Friedrichshain im beliebten Samariterviertel, wo Geschichte auf Moderne und Kreativität auf Vielfalt trifft, erwartet Sie ein Lebensgefühl der ganz besonderen Art.

Obwohl zentral gelegen, bietet der Wohnstandort in der Bänschstraße in unmittelbarer Nähe des idyllischen Samariterplatzes mit der 1894 erbauten Samariterkirche eine ruhige Wohnatmosphäre, so dass Sie hier eine einzigartige Balance zwischen urbanem Treiben und beschaulicher Nachbarschaft finden. Bei der Versorgung des täglichen Bedarfs bleiben dank der Fülle an Einzelhandelsgeschäften und Supermärkten, großen Shoppingzentren wie dem Ring-Center oder dem Gewerbegebiet an der Hermann-Blankenstein-Straße sowie dem Wochenmarkt auf dem nahegelegenen Boxhagener Platz keine Wünsche offen. Charmante Cafés, traditionsreiche Berliner Kneipen und internationale Restaurants überraschen kulinarisch jeden Tag aufs Neue. Die abwechslungsreiche Bar- und Clubszene zieht Nachtschwärmer und Musikliebhaber gleichermaßen an. Eine Vielzahl an Parks und Grünanlagen in unmittelbarer Nähe bietet zudem Entspannung und Erholung inmitten des städtischen Lebens. Mit den S-Bahnhöfen Frankfurter Allee und Storkower Straße sowie U-Bahn-, Bus- und Tramhaltestellen in der Nähe gelangen Sie schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt und darüber hinaus. Über das Ostkreuz sind Sie zudem mit dem Flughafenexpress direkt an den Flughafen BER angebunden.

Entdecken Sie die Vorzüge, die diese Wohnung und ihr Standort zu bieten haben. Hier finden Sie nicht nur ein unvergleichliches Wohnumfeld, sondern werden Teil eines Lebensgefühls.



TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

- + Gewerbegebiet Hermann-Blankenstein-Straße (u.a. Fressnapf XXL, Kaufland, Rewe, Rossmann, toom Baumarkt, Zweirad-Center Stadler) 0,5 - 0,9 km
- + Ring Center (ca. 50 Shops, u.a. Aldi, Apotheke, Deichmann, dm, Edeka, Geldautomat, Kaufland, McPaper, MediMax, Telekom, Thalia, Vitalia) 0,7 km
- + East Side Mall 2,7 km

GASTRONOMIE & UNTERHALTUNG

- + Simon-Dach-Kiez (Vielzahl an Bars & Restaurants) 1,2 km
- + RAW Gelände (Vielzahl an Clubs & Freizeitangeboten, u.a. Astra, Badehaus, Cassiopeia, Crack Bellmer, Der Kegel (Klettern), Maaya, Privatbrauerei Schallander, Skatehalle, Tim Burton's Labyrinth) 1,8 km

FREIZEIT & NAHERHOLUNG

- + Forckenbeckplatz mit Spielplatz, Basketballfeld und Tischtennisplatte 0,4 km
- + Blankensteinpark 0,6 km
- + Stadtpark Lichtenberg 1 km
- + Boxhagener Platz (Wochen- und Trödelmarkt) 1,2 km
- + Uber-Arena / Verti Music Hall (Musik- und Sportveranstaltungen), UCI Luxe 2,8 km

VERKEHRSANBINDUNG

- + B1 Frankfurter Allee 0,5 km
- + U Samariter Straße (U5, N5) 0,5 km
- + S+U Frankfurter Allee (Ringbahn S41 & S42, S8, S85, U5, Tram M13 & 16) 0,6 km
- + S Storkower Straße (S41, S42, S8, S85, Bus 156, 240) 0,9 km
- + S Ostkreuz (u.a. Regionalverkehr RE1, RE2 & RE8, Flughafen Express, S3, Ringbahn S41 & S42, S5, S7, S75) 1,9 km











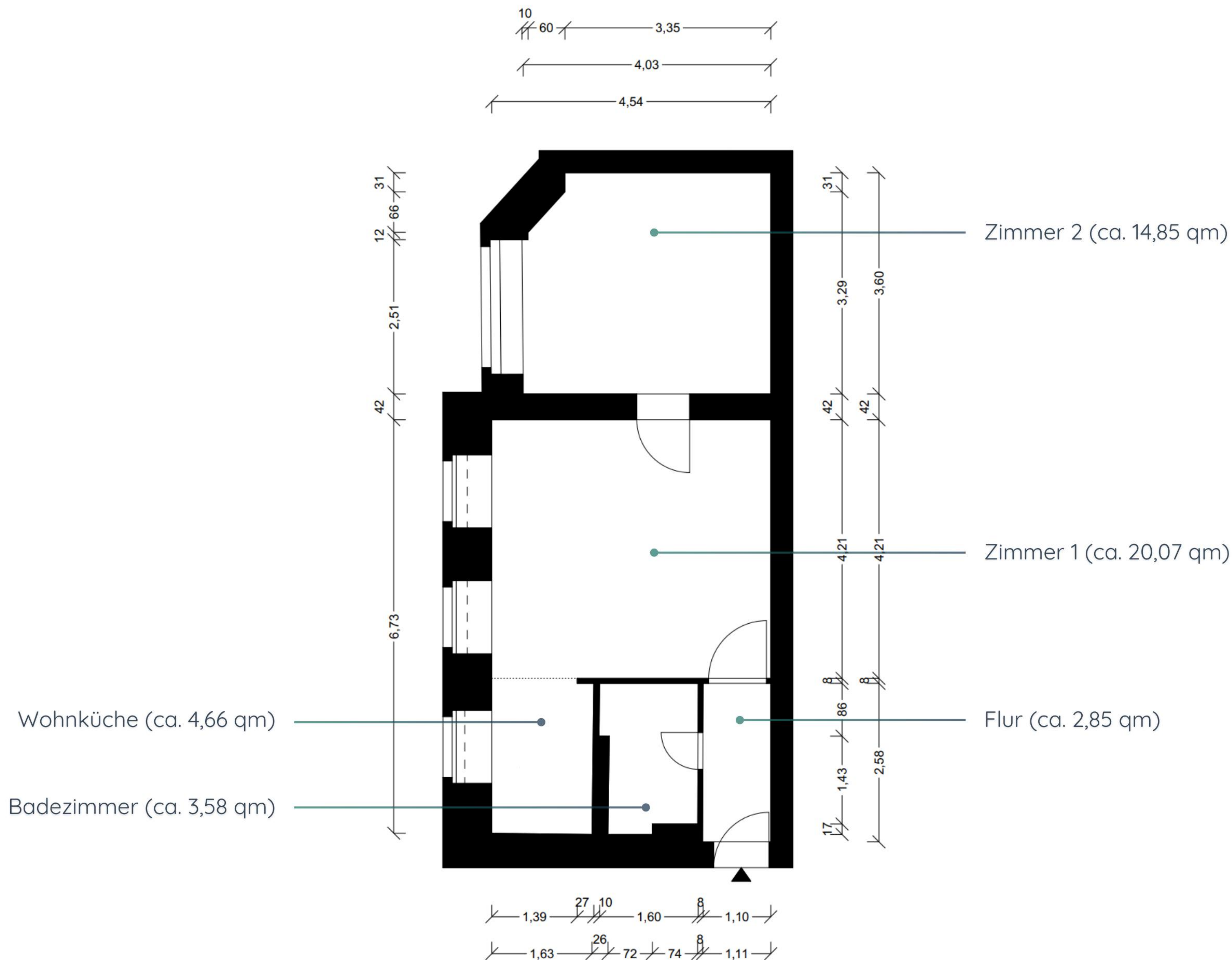
BLICK AUF SEITENFLÜGEL











IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN**
SPEZIALISTEN

Immobilienspezialisten GmbH | Tempelhofer Ufer 23 | 10963 Berlin
M +49 163 6845734 | immobilien@spezialisten.de | www.immobilien.spezialisten.de
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)