Berlinobilie 22
- Bachestraße 5 in Friedenau

Besichtigung buchen

Erstbezug im feinsten Friedenau / Gründerzeitaltbau von 1905 / Eckhaus in Kiezlage / Eckzimmer mit einmaligem Ausblick / Flügeltür / Design-Kamin / Kachelofen / Fischgrätparkett / 3.OG mit Balkon / 3-Zimmer / Bad mit 2 Fenstern + Fußbodenheizung / Freistehende Badewanne + bodengleiche Regendusche / Stuck in jedem Raum / 3.15m Deckenhöhe / Fernwärme und Energiewert C / Provisionsfrei vom Familienunternehmen

Kerninformationen

Adresse	Bachestraße 5 in 12161 Berlin Friedenau	**Zustand**	2026 Sanierter Erstbezug
Preis	798.000€	**Provision**	Provisionsfrei
Fläche	ca. 95 m²	**Zimmer**	3 Zimmer + Küche + Tageslichtbad + Balkon
Baujahr lt. Energieausweis	1905	**Etage**	3
Hausgeld	653€	**Bezugsfrei**	sofort

Bilder

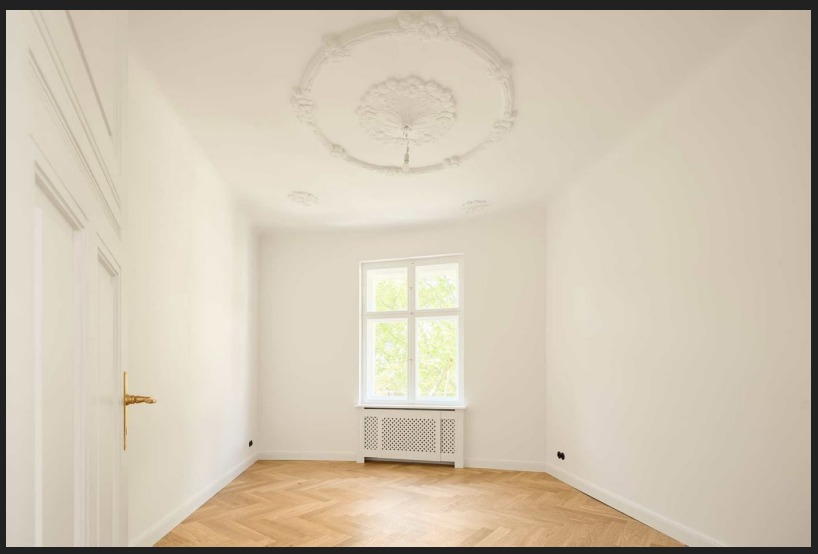
Die bodengleiche Regendusche (Fußbodenheizung im Bad)

Das Flügeltürzimmer mit Rosenstuck

Der Drei-Zimmer-Blick

Das Balkonzimmer mit linearem Stuck

Der Balkon mit Ausblick



Das Eckzimmer mit Ornamentstuck

Das Eckfenster

Der Ausblick aus dem Eckzimmer

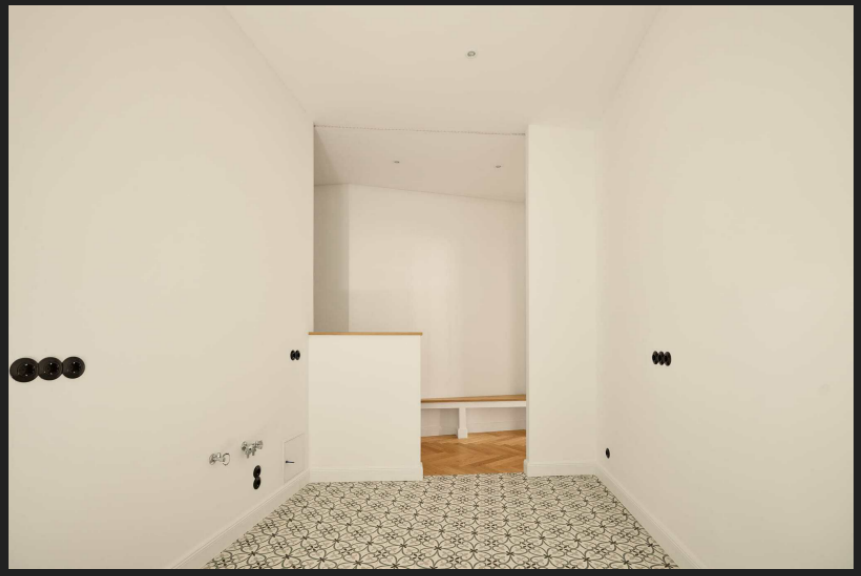
Der historische Kamin

Der Design-Kamin

Das Balkonzimmer

Der Flur mit Bank und Schrank

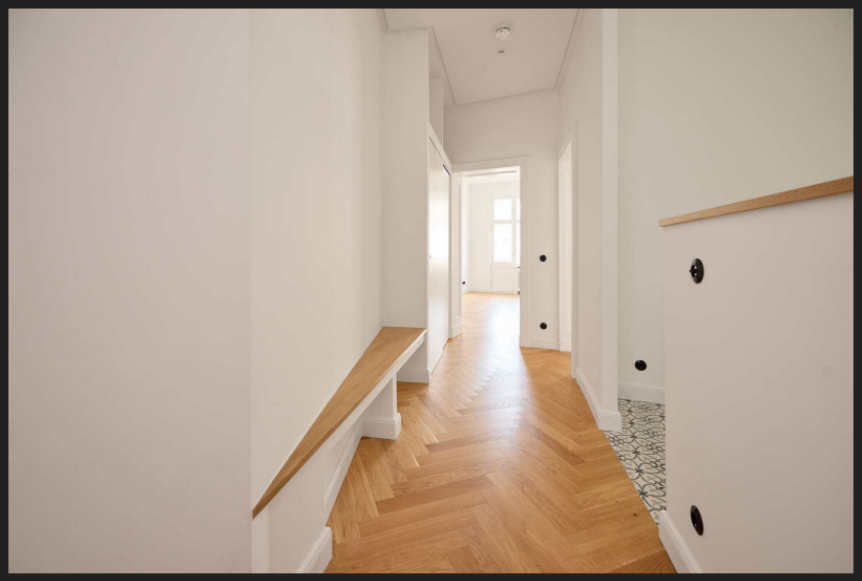
Die Küche mit Altbaufliesen



Die offene Küche

Der Fischgrätboden und die Altbaufliesen (Übergang schwellenlos)

Der historische Türbeschlag



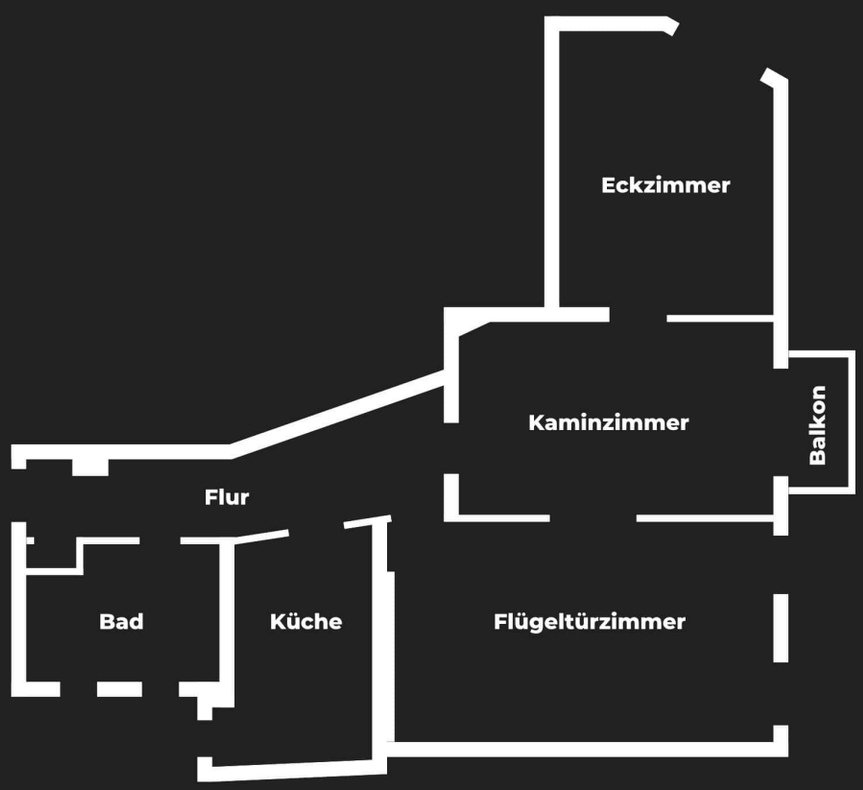
Der Flur

Das Beleuchtungskonzept

Das Treppenhaus mit Bleiverglasung

Das Eckhaus von 1905 in der ruhigen, grünen Strasse

Grundriss



Objektdaten

Die zu verkaufende Wohnung befindet sich in Friedenau in einem Altbau aus der Gründerzeit von 1905. Das Eckhaus liegt in der ruhigen Mainauerstrasse/Bachestrasse mit grünen Bäumen, Vorgärten und klassischen Berliner Altbauten. Betreten wird das Haus mit Türpin durch einen historischen Eingang, welcher zum Treppenhaus mit Bleiglas und beigem Sisal führt. Im 3.OG liegt die zum ruhigen Innenhof und zur grünen Straße ausgerichtete, lichtdurchflutete Wohnung mit Balkon. Durch den einmaligen Blick aus dem Eckzimmer lässt sich das Treiben auf der Strasse beobachten. Einzigartig ist der Grundriss: Alle drei Zimmer sind miteinander verbunden und die Sichtachse klassisch für den Altbau. Die Flügeltür verbindet das größte Zimmer mit dem Balkonzimmer. Dort wurde ein neuer Design Kamin auf einer bodengleichen Glasplatte über dem Parkett installiert. Im Eckzimmer befindet sich ein Kachelofen, der aufgearbeitet und nutzbar ist. In jedem Zimmer sowie dem Bad ist echter, gegossener Stuck zu finden. Die offene Küche ist großzügig und mit Ornamentfliesen versehen. Das Vollbad ist ein Unikat mit zwei Fenstern, einer bodengleichen Regendusche sowie einer freistehenden Badewanne. Eine Fußbodenheizung und der Designheizkörper mit Handtuchhalter sorgen für die Wärme im Bad, in den Zimmern sowie der Küche sind neue Heizkörper hinter historischen Verkleidungen installiert. Im Flur sorgen ein maßgefertigter Schrank mit zwei Schiebetüren und angeschlossener Bank sowie ein Garderobenversatz inklusive Oberfächern für Stauraum. Im Haus gibt es zudem einen Fahrradraum und ein Kellerabteil, welches der Wohnung zugeordnet ist. Die Eigentümergemeinschaft ist herzlich und konstruktiv, zudem gibt es keinen Mehrheitseigentümer. Verwaltet wird das Haus von einer schnell erreichbaren Hausverwaltung, welche das Objekt langfristig kennt und nachhaltig weiterentwickelt. Insgesamt ist das Eckhaus in einem überdurchschnittlich gepflegten Zustand. Hervorzuheben ist die Fernwärme und der Energiewert des Hauses, der mit 87,8 (Energieeffizienzklasse C) bereits die EU-Auflagen für 2033 erfüllt.

Folgende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

vor 2014

- Fassade zur Straßenseite gedämmt

2023

- Neuer Vertrag mit Vattenfall für die Fernwärme geschlossen

2025

- Erneuerung der Schließanlage

2026

- Anstehend: Für eine Terrasse in der Bachestrasse liegt ein Bericht über Holzbalken vor, die ggf. behandelt oder getauscht werden müssen. Zudem ist beschlossen, ein Angebot für die Sanierung des gesamten Daches einzuholen.

Ausstattung

+ Lichtdurchflutet durch 3,20m hohe Decken und große Fenster
+ Stuck in den drei Zimmern und ein Wandbild im Bad (Einzelanfertigungen, gegossen für Berlinobilie 22)
+ Flügeltür verbindet das größte Zimmer mit dem Balkonzimmer
+ Eckzimmer mit einmaligem Blick
+ Balkon mit Blick in die ruhige, grüne Strasse
+ Neuer Design Kamin (Abnahmebescheinigung durch Schornsteinfeger liegt vor)
+ Holz-Doppelkasten-Fenster in den Zimmern und Doppelisolierglas-Fenster im Bad und der Küche
+ Schwellenloses Fischgrätparkett aus Eichenholz
+ Berliner Altbau Highlight: Ein Kachelofen im Eckzimmer (nutzbar gemäß Aussage des Schornsteinfegers)
+ Historische Tür- und Fensterbeschläge
+ Neue Elektrik, Steckdosen und Drehschalter in Schwarz
+ Indirekte Beleuchtung und Spotlichter in Bad und Flur
+ Wandintegrierter Schrank mit Schiebetüren sowie Nische im Flur
+ Maßgefertigte Sitzbank im Flur
+ Italienische Bodenfliesen von Marazzi in der Küche
+ Gespachtelte und weiß gestrichene Wände

Bad:
+ Freistehende Badewanne
+ Bodengleiche Regendusche mit zusätzlicher Handbrause
+ Wandintegriertes, beleuchtbares Shampoofach
+ Fußbodenheizung und Designheizkörper mit zwei Handtuchhaltern
+ 2 maßangefertigte, wandintegrierte Spiegel, die über die Ecke bis zur Decke gehen
+ 2 Fenster im Bad für Tageslicht und frische Luft
+ Italienische Wandfliesen in Blau im Fischgrat verlegt
+ Italienische Bodenfliesen aus durchgefärbtem Feinsteinzeug
+ Freistehendes Waschbecken auf Eichenholz
+ Wandhängendes WC von Villeroy & Boch mit Softclose Deckel
+ Vier Eichenablagen als Abstellfläche
+ Indirekte Beleuchtung umlaufend und in dem wandintegrierten Shampoofach
+ Oberlicht zum Flur
+ Hochwertige Dusch & Waschbecken-Armaturen von Grohe in mattem Gold
+ Stuck Wandbild („Drei Engel“)

Lage

Friedenau gilt als das Künstlerviertel mit eindrucksvollen Gründerzeitbauten, vielen Plätzen und prominenten BewohnerInnen. Schon Marlene Dietrich, Max Frisch und Günther Grass haben hier gelebt. Wer einen Kiez mit kleinen Cafés, hervorragenden Restaurants, engen Straßen und vielen Plätzen sucht, findet in Friedenau all das. Nur 130m von der Wohnung findet sich so z.B. das liebevolle „Lehmbrucks“ Café in schönster Atmosphäre und mit herzlichem Personal (Empfehlung: frischer Birnen-Minz Saft). Die beste Trüffel-Pasta kann man im Restaurant „I Mortifami“ essen, ein authentischer und alteingesessener Italiener. Am Rathaus Friedenau gibt es jeden Mittwoch, Donnerstag und Samstag einen Markt, auf dem es eine Vielzahl regionaler Produkte zu entdecken gibt. Die Meisterkonditorei Babka & Krantz backt die leckersten süßen Kräntzchen in verschiedensten Variationen (Empfehlung: Mohn Kräntzchen). Kurz gesagt, Friedenau ist ein Lieblingsort und lohnt sich auch abgesehen von einer Besichtigung bei uns. Alles Lebenserfreuliche ist zu Fuß in ca. 5 min von der Wohnung zu erreichen.

Einzelhandel
+ Edeka und DM, Rossmann und Budni
+ Feinkost Lindner
+ Bioladen LPG Breslauer Platz
+ Markt Rathaus Friedenau
+ Nahkauf

Bildung
+ Ruppin Grundschule

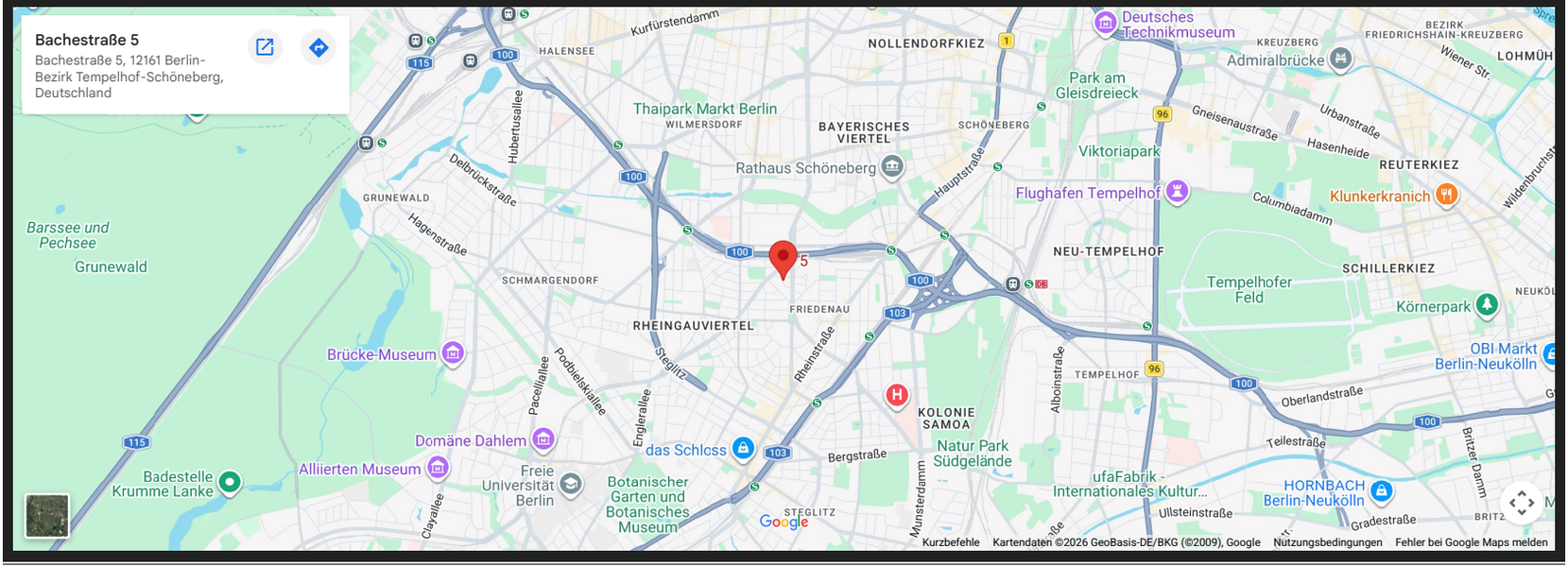
+ Rheingau Gymnasium

Café/Bäckerei
+ Lehmbrucks Café
+ Babka & Krantz Meisterkonditorei
+ Eisladen am Rathaus
+ Frau Behrendts Torten

Restaurants:
+ I Mortifami (Italienisch)
+ Yak und Yeti (Nepalesisch)
+ La Mezcla (Fusionsküche)
+ Medusa (Grieche)

Erholung/Freizeit:
+ Volkspark Wilmersdorf
+ Friedhof Friedenau
+ Cosima Filmtheater
+ Die Plätze (Perelsplatz, Cosimaplatz etc.)

Verkehrsanbindung (sehr gut):
+ S+U-Bahnhof Bundesplatz (Ringbahn S41/S42/S45/S46 und U9)
+ Busstation Görresstrasse (Linie 248)
+ Autobahn Auffahrt auf A100



Infrastruktur

Balkon	Vorhanden	**Fahrstuhl**	–
Stellplatz	Fahrradkeller	**Keller**	Vorhanden und geräumig

Energieausweis

Heizungsart	Fernwärme	**Energieträger**	Fernwärme
Verbrauch	87,8 kwh / (m² * a) inkl. Warmwasser (Energieeffizienzklasse C)	**Energieausweis**	Liegt zur Besichtigung vor

Weitere Informationen

Art

Eigentumswohnung

Deckenhöhe

ca. 3,15m

Eigentümer

Kein Mehrheitseigentümer in dieser Wohnungseigentümergemeinschaft

Qualität

Gehoben und Hochwertig

Jetzt Online Besichtigung buchen

Ihr Ansprechpartner: Marten Letsch

Wenn Sie das Exposé ausdrucken wollen, kontaktieren Sie uns und wir lassen Ihnen ein umweltfreundliches Format zukommen.

Ansprechpartner & Besichtigung

Email: marten@berlinobilien.de

Mobil: 01754893416

PDF