

Saniertem Altbau im Samariter-Kiez: 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Südbalkon zur Kapitalanlage



Objekt-Nr. Rigaer 60 WE 08

Verkauf: **259.000 €**

Telefon: 030 233203980

Rigaer Straße 60
10247 Berlin
Berlin

Baujahr	1910	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	2,00	Zustand	Modernisiert
Wohnfläche	57,85 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	57,85 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	277 €	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Altbau mit Baujahr 1910 handelt es sich um ein gepflegtes Gebäudeensemble aus dem Jugendstil, das aus Vorderhaus, Hinterhaus und Seitenflügel besteht. Insgesamt 35 Wohneinheiten sind über drei Treppenhäuser erreichbar. Eine Grundsanierung des Gebäudes erfolgte in 2001 mit Mitteln der Investitionsbank Berlin. Der bestehende Fördervertrag mit dem Land Berlin ist hier Ende 2021 ausgelaufen.

Das Gebäude verfügt über eine schöne straßenseitige Stuckfassade und ist von gepflegter Erscheinung. Die Beheizung erfolgt per Fernwärme über eine Zentralheizung, der Dachstuhl ist bereits komplett ausgebaut. Vorder- und Hinterhaus verfügen über einen Aufzug.

Ausstattung

Die im 2. Obergeschoss des Vorderhauses gelegene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 57,85 m². Das straßenseitige Wohnzimmer ist geräumig und bietet einen Sonnenplatz auf dem Balkon in südwestlicher Ausrichtung mit charmantem Ausblick in die Rigaer Straße. Zum ruhigen Innenhof hin sind Küche und Schlafzimmer, sowie das Wannenbad gelegen. Die Wohnung ist in sehr gepflegtem Zustand und im Zuge der Modernisierung des Hauses im Jahre 2000 / 2001 komplett hergerichtet worden. Seither sind notwendige Renovierungen und Instandhaltungen regelmäßig vorgenommen, sodass die Wohnung sich in tadellosem Zustand präsentiert. Die Wohnräume verfügen über Dielenböden, die Küche über einen Fliesenboden. Die Holzfenster sind teilweise isolierverglast und zum Teil als historische Doppel-Kastenfenster erhalten. Im straßenseitigen Wohnzimmer ist noch Stuck vorhanden.

Das aktuelle Mietverhältnis besteht seit dem Jahr 2001 auf unbefristete Zeit zu einer aktuellen Nettokaltmiete von 462,36 EUR. Laut aktuellem Wirtschaftsplan kann vom monatlichen Hausgeld von 277,00 ein Anteil von 133,66 EUR für Heizungs- und Wasserkosten und ein Anteil von 69,56 EUR als Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden. Die Kaltmiete entspricht der Miete nach Mieterhöhung, die ab November 2024 zu zahlen ist.

Der Fördervertrag mit der Investitionsbank Berlin ist hier im Mai 2022 ausgelaufen. Es besteht damit keine Sperrfrist mehr für eine Kündigung auf Eigenbedarf.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil des beliebten Bezirks von Berlin Friedrichshain, der für sein aktives Nachtleben und seine gastronomische Vielfalt bekannt ist.

Das Samariterviertel bietet eine eher ruhigere Wohnlage, der östliche Bereich der Rigaer Straße profitiert von hervorragender Verkehrsanbindung durch die Haltestelle S+U Frankfurter Allee. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die beliebten Friedrichshainer Hotspots wie Samariterplatz, Bänischstraße, Boxhagener Platz und das Simon-Dach-Viertel sind fußläufig erreichbar.

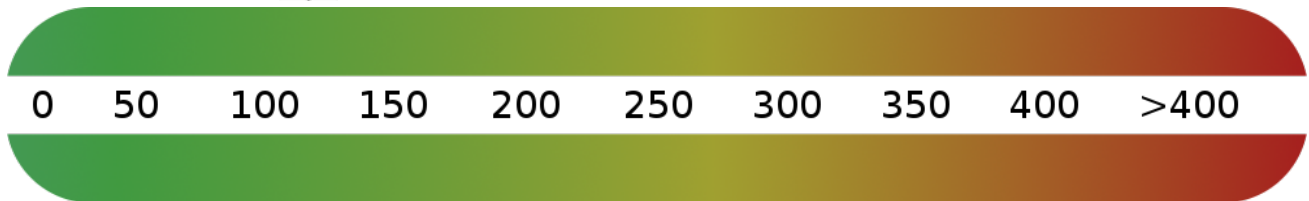
Courtage

3,57 % des Kaufpreises inkl. ges. Mehrwertsteuer

Hinweis: Die Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig & vom Käufer an Vandenberg Immoconsult GmbH zu zahlen. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.vandenberg-berlin.com/de/agb>.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus Detail



Treppenhaus



Ansicht Hoffassade

Exposé - Galerie



Stuckdetail



Ansicht Hinterhaus

Exposé - Galerie



Innenhof



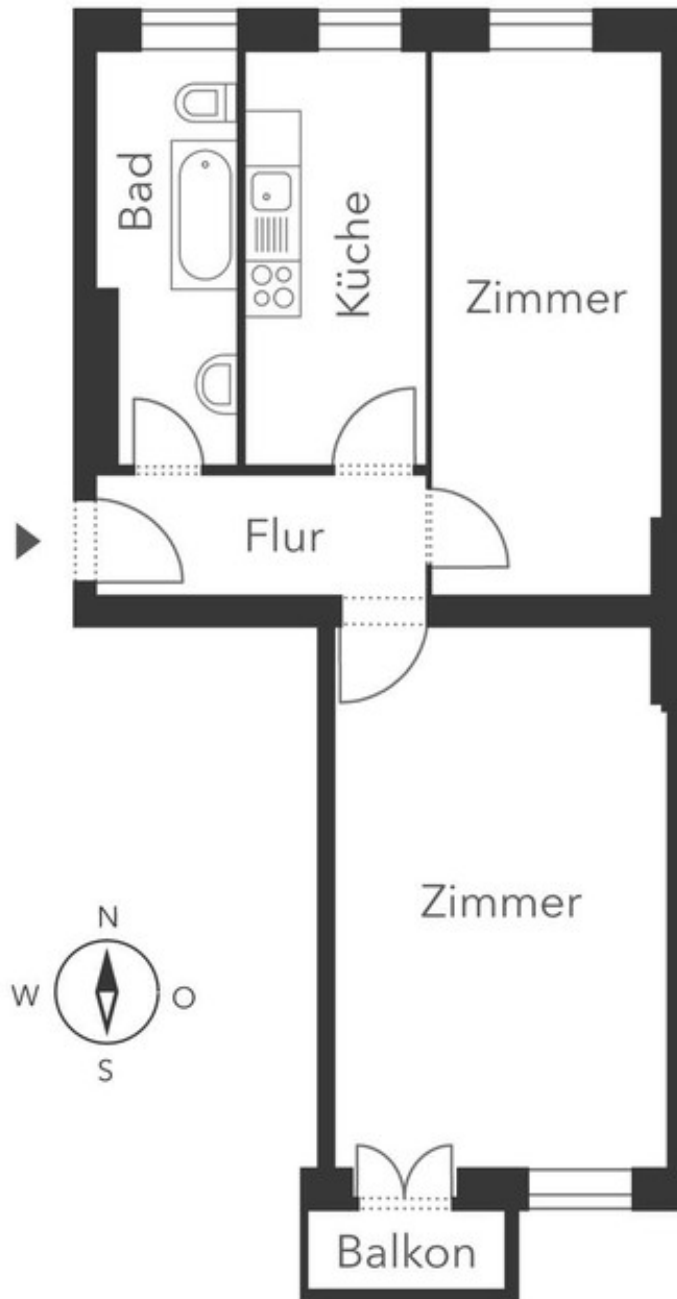
Innenhof

Exposé - Galerie



Fassade

Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 08