

Tolle Lage in Weißensee: Balkonwohnung zwischen Komponistenviertel und Weißem See zur Kapitalanlage



Objekt-Nr. Pistorius WE 06

Verkauf: **230.000 €**

Telefon: 030 233203980

13086 Berlin
Berlin

Baujahr	1900	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	2,00	Zustand	Modernisiert
Wohnfläche	52,82 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	52,82 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	299 €	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das charmante Jugendstilgebäude wurde um 1900 erbaut und besteht aus Erdgeschoss mit drei Obergeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Jahr 2000 fand eine Sanierung des Hauses im Rahmen eines Fördervertrags mit der Investitionsbank Berlin statt. Hierbei wurden die Frisch- und Abwasserleitungen, sowie die Hauselektrik erneuert und das Dach saniert. Die Wohnungen wurden komplett instand gesetzt und eine Gas-Zentralheizung wurde eingebaut. Seither ist die Liegenschaft in gutem und gepflegtem Zustand. Das Gebäude bietet einen schönen Hauseingang mit detailreichem Stuck im Jugendstil und einen ansprechend begrünten Innenhof. Balkone sind hier straßenseitig und hofseitig vorhanden.

Der Fördervertrag mit der Investitionsbank Berlin ist hier im Juli 2022 ausgelaufen. Es entfallen damit sämtliche Auflagen, die im Rahmen des Fördervertrags bestanden haben.

Ausstattung

Die im 2. Obergeschoss des Vorderhauses gelegene Wohnung bietet einen praktisch gestalteten Grundriss mit geräumigem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche, sowie einem Wannenbad. Ein Balkon rundet den Komfort dieser Wohnung ab, deren Wohnräume klassische Berliner Dielenböden bieten. Stuckdetails sind noch vorhanden und wurden im Zuge der Sanierung und Anpassung des Grundrisses weitgehend erhalten. Die Wohnung verfügt noch über originale Doppelkasterfenster. Die großen Fensterflächen sorgen trotz Ausrichtung nach Norden für gute Lichtverhältnisse und sehr helle Wohnräume. Der Ausblick ist frei und geht über die Dächer der flachen gegenüberliegenden Bebauung in die Umgebung der Pistoriusstraße.

Die Wohnung ist vermietet. Mit Mieterhöhung zu Juni 2024 liegt die Kaltmiete bei 438,64 EUR. Vom monatlichen Wohngeld von insgesamt 299,00 EUR können 90,83 EUR als Heiz- und Wasserkosten und 84,18 EUR als Nebenkosten auf die Mietpartei umgelegt werden. Das Mietverhältnis besteht seit 01.08.2011 auf unbestimmte Zeit.

Es besteht keine Sperrfrist von 10 Jahren für Eigenbedarf; für eine entsprechende Kündigung des Mietverhältnisses auf Eigenbedarf bestehen hier die gesetzlichen Fristen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Die Liegenschaft befindet sich im Milieuschutzgebiet Langhansstraße.

Lage

Gelegen in der Pistoriusstraße befindet sich das Gebäude in ansprechender Weißenseer Kiez-Lage zwischen Weißem See, Komponistenviertel und Mirbachplatz. Die Umgebung bietet eine interessante Mischung aus charmanter Gründerzeitbebauung, Häusern aus dem Jugendstil, Einflüssen des Art Deco und moderner Architektur, sowie historischer Industriebauung. Klassischer Mietshausbau und kleine Villen wechseln sich hier im Straßenbild ab. Der Park rund um den Weißen See ist in Kürze zu Fuß erreichbar. Die Berliner Allee bietet hier ideale

Verkehrsanbindung und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind direkt zu Fuß erreichbar.

Courtage

3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher 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	96,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja

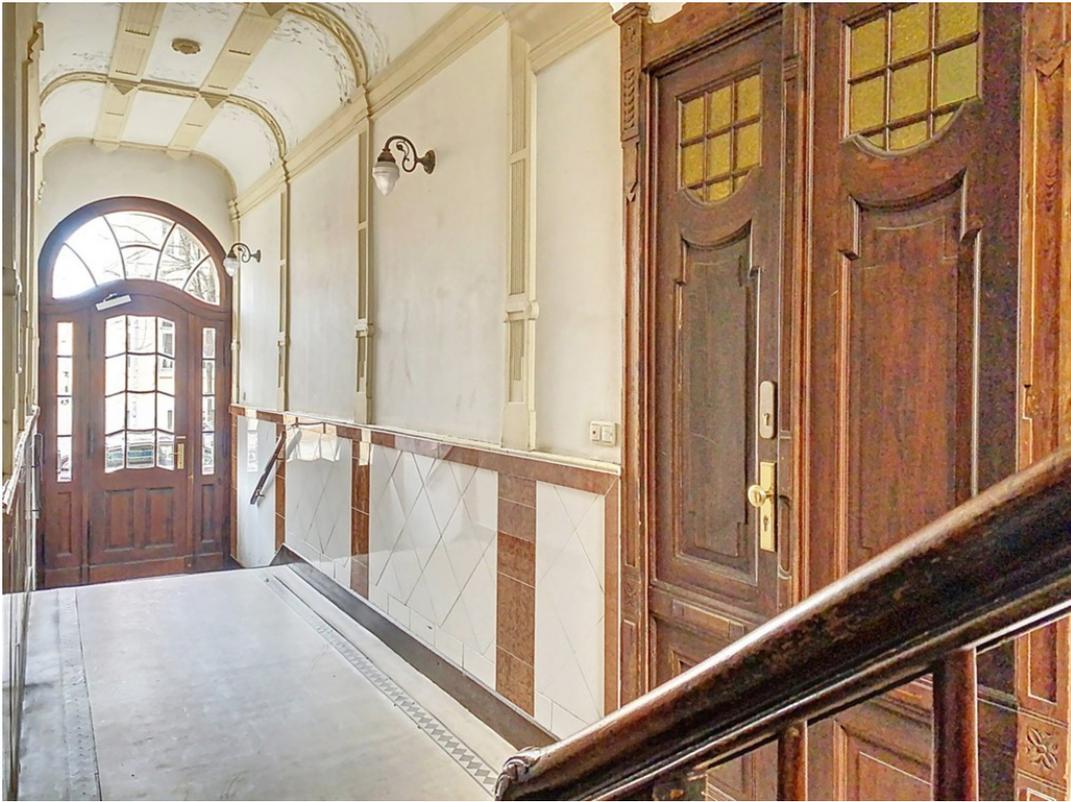


Exposé - Galerie



Pistoriusstraße

Exposé - Galerie

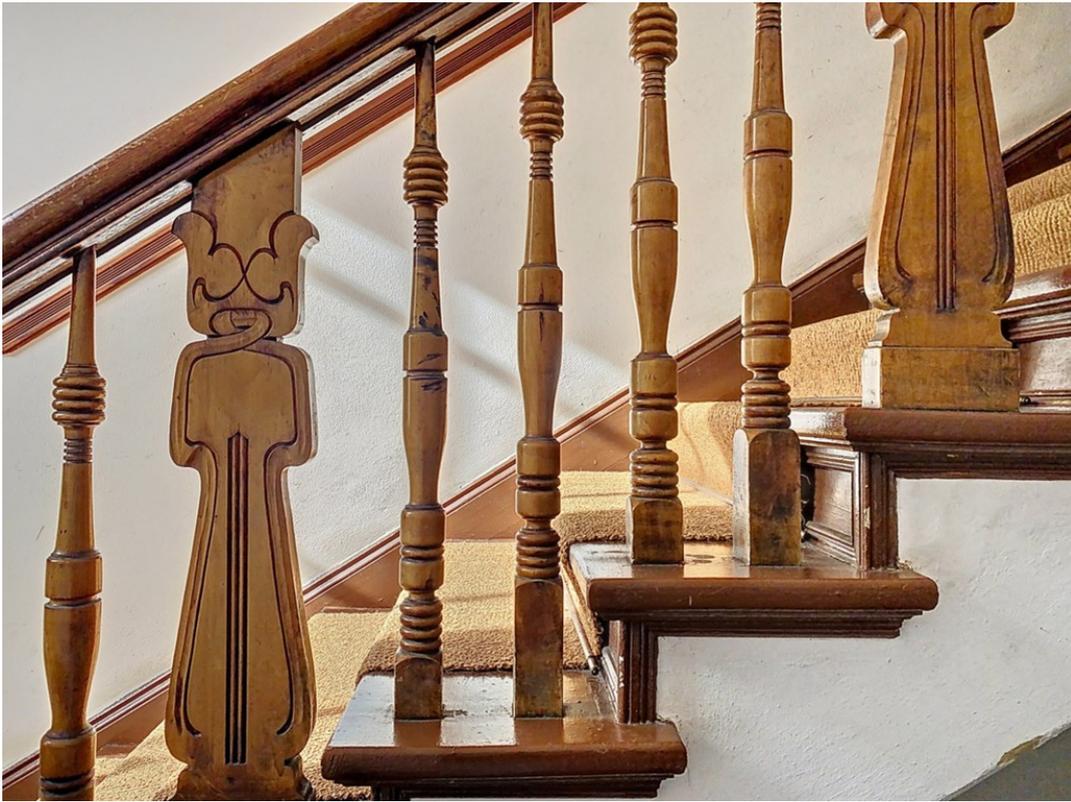


Hauseingang



Innenhof

Exposé - Galerie

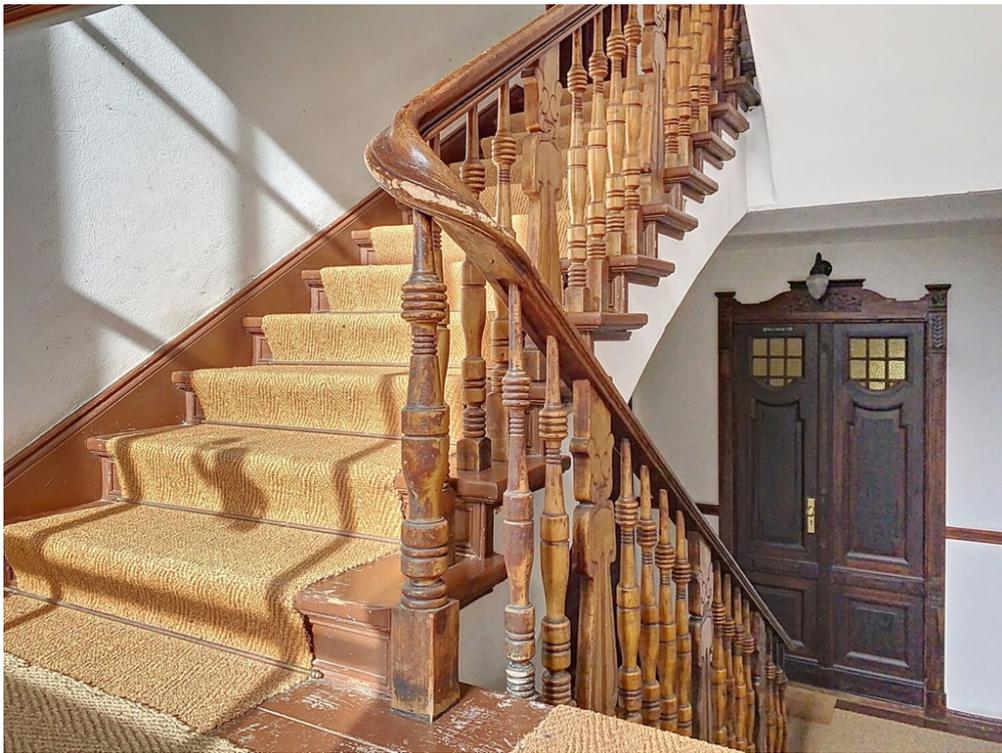


Detail Treppenhaus



Detail Stuck im Hauseingang

Exposé - Galerie

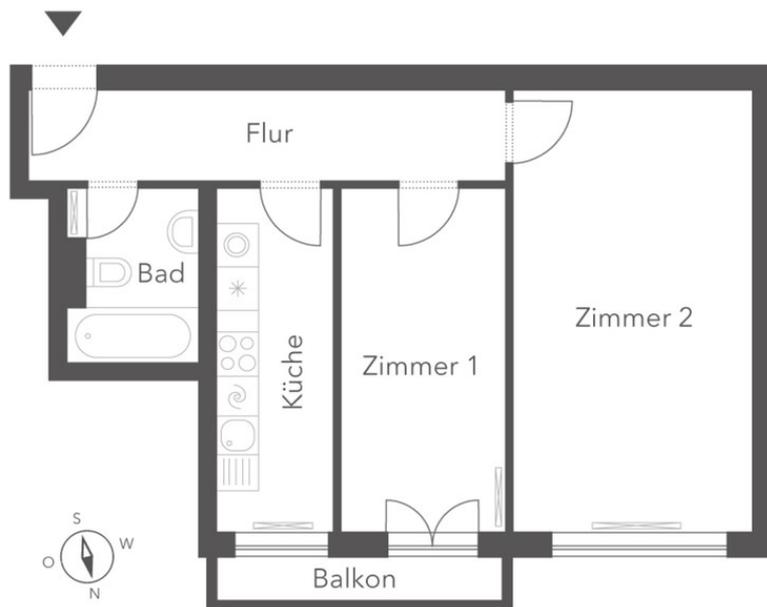


Treppenhaus



Detail-Wohnungstür

Exposé - Grundrisse



Grundriss