



10319 Berlin

Zur Anlage: Schöne 2-Zi-ETW mit Balkon, auf Nießbrauch, in Berlin-Friedrichsfelde



125.000 €

Kaufpreis

53 m²

Wohnfläche

13 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53 m ²
Nutzfläche	13 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	1963
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	125.000 €
Hausgeld	245 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.06.2028
Baujahr (Haus)	1963
Energieverbrauchskennwert	100.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Befeuierung

Fernwärme	✓
-----------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Estrich	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Nord-Westen	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** 1998 Gesamte Sanierung des Objektes
- ** Komplette Strangsanierung, Warmwasser, Kaltwasser, Abflussleitung
- ** Treppenhaussanierung
- ** Erneuerung der Fenster und der Fassadendämmung
- ** Neue Heizungsanlage (Fernwärme)
- ** 2016 Dachsanierung
- ** 2018 Neuanstrich Fassaden
- ** 2018 Vorgärten Gestaltung
- ** 2018 Grundstück (3200 m²) eingezäunt
- ** Großer Keller mit Schränken, Regalen und stabiler Eingangstür



Beschreibung

Das viergeschossige Gebäude wurde 1963 erbaut und diese Wohnung befindet sich im 4. OG. Auf ca. 53 m² Wohnfläche verteilen sich 2 Zimmer, ein hell gefliestes Badezimmer und eine Küche mit Einbauküche sowie Flur und Abstellraum. Der Fußboden ist teilweise gefliest (Flur, Badezimmer und Küche), die anderen Zimmer sind mit Auslegware ausgelegt. Der geräumige Balkon mit Elektro-Anschluss und einer stabilen, fest montierten Markise ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Zu der Wohnung gehört ein ca. 12 m² großer Keller. Parkplätze befinden sich vor dem Haus, Garagenstellplätze lassen sich in der Nähe (ca. 150 m) anmieten.

Die Wohnung wurde im Jahr 2001 völlig neu saniert. Der Estrich samt Fußbodenbelag wurden entfernt und neuer Estrich verlegt. Die Elektroinstallation wurde komplett erneuert sowie Warm- und Kaltwasser-Anschlüsse im Bad und in der Küche. Die Decken wurden abgehängt und mit Rigipsplatten verkleidet. Auch sämtliche Heizkörper wurden ausgewechselt. Das Bad wurde neu gestaltet und eine Einbauküche mit neuen Geräten eingebaut. Alle Innentüren sowie die Wohnungseingangstür, samt Rahmen und Zargen wurden erneuert. Die frei liegenden Heizungsrohre in der Wohnung wurden verkleidet. Zu guter Letzt wurde die Wohnung komplett renoviert.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Bewohner eingetragenen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die jetzigen Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung.

Der Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigen Gutachter 237.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 125.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt und eine Selbstnutzung erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Lage

Makrolage

Berlin-Lichtenberg ist ein grüner und familienfreundlicher Bezirk im Osten Berlins, der zudem mit einer ausgezeichneten Infrastruktur punkten kann. Der Stadtteil Friedrichsfelde-Süd bietet spannende Kontraste: Neben mehrgeschossigen Wohnhochhäusern prägen Kleingartenanlagen und viel Grün das Stadtbild. Auch der Tierpark Friedrichsfelde ist nicht fern. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der nahegelegenen Volkradpassage. Durch Bus, S- und Straßenbahn ist der Kiez gut ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Friedrichsfelde des Stadtbezirks Lichtenberg in einer ruhigen Seitenstraße mit Grünanlagen. Friedrichsfelde ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der U-Bahn (Linie 5) ist man nur in 20 min. im Stadtzentrum. Die nahe gelegene S- Bahnstation „Betriebsbahnhof Rummelsburg“ ist fußläufig in 4 Minuten, der U-Bahnhof Friedrichsfelde in 5 Minuten mit dem Bus 194 zu erreichen.

Mikrolage

Friedrichsfelde verfügt über Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie kleine Restaurants und Cafés, die ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegen. Im direkten Umfeld befinden sich ausreichend Läden für den alltäglichen Bedarf, ärztliche Einrichtungen (z.B. Ärztehaus) und Kindertagesstätte sowie in geringer Entfernung der Tierpark Berlin (15 min. fußläufig oder 4 Stationen mit dem Bus 196). Auch sind fußläufig verschiedene Hochschulstandorte, Grundschulen und Oberschulen zu erreichen. Fahrradwege sind vorhanden. Abgerundet wird das Umfeld mit viel Grün, Park & Wanderwege sowie die Nähe zum Wasser „Der Rummelsburger Bucht“.



Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein unbefristetes Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für alle Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs









