

EXPOSÉ

Eine Oase mitten in Berlin!

Dachgeschosswohnung mit Südbalkon und 2 Bädern



Rüdigerstraße in 10365 Berlin-Lichtenberg

Objektbeschreibung

Einfach reinkommen, durchatmen und wohlfühlen! Ein Lebensgefühl, das Ihnen diese sonnendurchflutete Dachgeschosswohnung geben kann.

Die neuwertige Dachgeschosswohnung liegt im familienfreundlichen, aufstrebenden Nibelungen-Kiez in Berlin Lichtenberg.

Das Dachgeschoss des 1938 errichteten Gebäudes wurde 2018 ausgebaut und so entstand diese großzügige, sonnendurchflutete Wohnung auf 112 Quadratmetern, bestehend aus 4 separaten Zimmern, einem Wohn- und Essbereich, einer Vorratskammer und 2 Tageslichtbädern. Der Wohn- und Essbereich ist offen, aber durch den mittigen Kaminschacht ansprechend optisch getrennt, so dass eine Mischung aus Gemütlichkeit und Offenheit entsteht. Unterstützt wird das heimelige und doch weite Gefühl sowohl durch die Dachschrägen als auch die 7m lange Fensterfront zum Balkon Richtung Süden und Innenhof. Die beiden kleinen Zimmer sind ideal als reine Schlafzimmer, Gästezimmer oder als Arbeitszimmer nutzbar. Die großen Zimmer bieten deutlich mehr Entfaltungsmöglichkeiten. Eines der beiden großen Zimmer wurde als Arbeitszimmer genutzt und in Leichtbauweise geteilt. Besonders positiv hervorzuheben ist die Nord-Ausrichtung der Schlafzimmer und die Süd-Ausrichtung des Wohnbereichs. Im Winter wird die gesamte Wohnung durch die tiefstehende Sonne lichtdurchflutet, im Sommer bleiben die Schlafbereiche durch die Nordausrichtung angenehm kühl. Auch ist erwähnenswert, dass die Wohnung sehr gut isoliert ist, sie ist also sehr leise und muss im Winter kaum geheizt werden. Der Kaminofen, der für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgt, ist darüber hinaus eine kostengünstige und stromunabhängige Wärmequelle.

Lage/ Nachbarschaft

Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung gewährleisten die U5 + S5/S7/S75, Tram 21/37 sowie die Buslinien 240/256/N50/N56, die Sie schnell und unkompliziert an diverse Orte der Stadt bringen. (Fahrzeit per U-/ S-Bahn zum Alexanderplatz 12 Minuten / Hauptbahnhof 20 Minuten) In der Nachbarschaft befinden sich mehrere Kitas und Schulen, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, diverse Eisdielen und Restaurants, Ärzte und ein Krankenhaus (Sana Klinikum). Der Bezirk Friedrichshain mit seinen Bars und Restaurants ist nur 10 Minuten mit dem Fahrrad oder 2 U-Bahnstationen entfernt.

Eckdaten

Wohnungstyp:	Dachgeschosswohnung
Anzahl Etagen:	4
Baujahr Gebäude:	ca. 1938
Fertigstellung DG Ausbau:	2018
Wohnfläche:	ca. 112m ²
Balkon:	ca. 14m ² mit Überdachung (Südseite mit Blick in den Innenhof)
Anzahl Wohnräume:	5
Küche:	Hochwertige Ausstattung (kann gegen eine Abstandszahlung übernommen werden.
Anzahl Bäder:	2 (Fenster, Dusche bzw. Badewanne, Waschbecken, WC)
Keller:	ca. 14m ²
Zustand der Wohnung:	Sehr gut / hochwertige Ausstattung
Fußböden:	Wohnbereich: Vinyl-Boden in dunkler Holzoptik Bäder: Feinsteinzeug
Fenster:	3-fach Verglasung Velux Dachfenster mit Verdunkelung bzw. Sichtschutz in den Bädern
Heizungsart:	Zentralheizung Gas (Erneuerung im Zuge des DG-Ausbaus) Fußbodenheizung in den Bädern Kaminofen im Wohn- und Essbereich
Bezug:	kurzfristig
Hausgeld mtl.:	338,00€
Instandhaltungsrücklage per 31.12.2020:	180.807,41€
Kaufpreis:	660.000,00€
Provision:	1,79% inkl. der gesetzlichen MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis, von den Käufern zu zahlen.

Grundriss: DG-Wohnung

