

Von Rendite zu Heimat | Kapitalanlage heute, Wilmersdorfer Heim morgen

10717 Berlin, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005806



Wohnfläche ca.: **60,50 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **350.000 EUR**



Von Rendite zu Heimat | Kapitalanlage heute, Wilmersdorfer Heim morgen

Objekt ID	MM-005806
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Wilmersdorf (Ortsteil)) 10717 Berlin Berlin
Wohnfläche ca.	60,50 m²
Nutzfläche ca.	5 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1959
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Balkon/Terrasse Südost, Dusche, Einbauküche, Garten/Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	315,59 EUR
Nettorendite (Soll)	2,43 %
Mieteinnahmen (Soll)	9.634,56 EUR pro Jahr
Kaufpreis	350.000 EUR



Objektbeschreibung

"Mein Makler Berlin Spandau" freut sich, Ihnen diese exquisit gelegene 2-Zimmerwohnung in der begehrten Wilmersdorfer Gegend vorzustellen. Ideal für diejenigen, die zurzeit noch nicht auf der Suche nach einem Eigenheim sind, aber davon träumen, in absehbarer Zeit in ihre eigene, gepflegte Oase inmitten einer Top-Infrastruktur ziehen zu wollen.

Die charmante Wohnung ist ca. 61m² groß, befindet sich im Hochparterre und wird über nur wenige Treppen erreicht. Sie verfügt über ein ca. 20m² großes Wohnzimmer, versehen mit einem großen Fenster, einer Balkontür und einem Balkon mit Südostausrichtung, über ein ca. 17m² großes, helles Schlafzimmer, eine Einbauküche, die im Preis enthalten ist, und ein helles Bad mit Dusche, versehen mit einem Fenster. Der langgezogene Flur bietet bei Bedarf viel Stauraum. Hier befindet sich eine eingebaute Garderobe, die multifunktional genutzt werden kann.

Ein Keller ist ebenfalls vorhanden. Zusätzlich sind ein gemeinsamer Fahrradkeller und eine Waschküche vorhanden.

Nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2009 präsentiert sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand. Die Böden sind mit Parkett ausgestattet, das Bad und die Küche sind komplett saniert, eine Einbauküche ist eingebaut, der Balkon ist frisch saniert, alle elektrischen Leitungen sind erneuert. Die Kunststoffenster wurden im Jahr 2001 eingebaut.

Die Räumlichkeiten sind perfekt für Singles als auch für Paare zugeschnitten. Die Wohnung ist seit 2019 vermietet, mit einer Kaltmiete von 802,88€ pro Monat, und bietet ebenfalls einen Parkplatz. Die Familie, die derzeit mit ihrem Baby die Wohnung bewohnt, sucht bereits eine adäquate Alternative.

Die Wohnanlage selbst ist sehr gepflegt. Das Mehrfamilienhaus wurde 1959 erbaut und wird mit Fernwärme beheizt. Ein Aufzug ist vorhanden.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann zögern Sie nicht, uns anzurufen und Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ergreifen Sie die Chance, Ihr zukünftiges Zuhause in einer der besten Lagen Berlins zu entdecken – eine Investition, die sich unbedingt auszahlt und bald zu Ihrem persönlichen Rückzugsort werden könnte.

Ausstattung

Ausstattung: Top Lage - Wilmersdorf

- Gute Verkehrsanbindung – ruhige und sichere Lage
- Baujahr 1959
- 2 Zimmerwohnung
- Wohnfläche ca. 61m²
- Hochparterre
- Kunststoffenster (2001)
- Fernwärme (2008)



Umfangreich saniert 2009:

- Bad und Küche komplett saniert
- Bad mit Dusche und Fenster
- Bodenbeläge Parkett
- Einbauküche
- Elektrik
- Balkon Südöstlich (2021)

Zusätzlich vorhanden:

- Kellerabteil
- Zentrale Waschküche
- Separater Gemeinschaftskeller für Fahrräder

Kosten:

- Staffelmiete: 802,88€ Kaltmiete
- Hausgeld 315,59€ im Monat inkl. Heizkosten
- Instandhaltungsrücklagen ca. 225.000€

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.07.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja



Energieeffizienzklasse

E



Lage

Die Wohnung befindet sich in Wilmersdorf, einem der begehrtesten Bezirke Berlins, bekannt für seine ruhigen, grünen Straßen und prächtigen Altbauwohnungen. Die Gegend bietet eine ideale Mischung aus urbanem Flair und entspanntem Wohnen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, von Boutique-Läden bis hin zu Supermärkten, sowie eine vielfältige kulinarische Szene mit gemütlichen Cafés und internationalen Restaurants.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit U-Bahn- und Buslinien, die schnelle Verbindungen in die gesamte Stadt ermöglichen. Die Berliner Innenstadt ist somit leicht zu erreichen.

Für Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Parks und Grünflächen, wie den Volkspark Wilmersdorf, sowie kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote in der Nähe.

Die Straße selbst bietet eine ruhige Wohnatmosphäre mit sorgfältig restaurierten Altbauten, die den historischen Charme Berlins widerspiegeln.

Insgesamt ist die Lage der Wohnung ideal für diejenigen, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen und die Vorzüge des städtischen Lebens in einer attraktiven Umgebung genießen möchten.





Hausfront



Eingangsbereich



Haus



Hinterer Bereich



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer





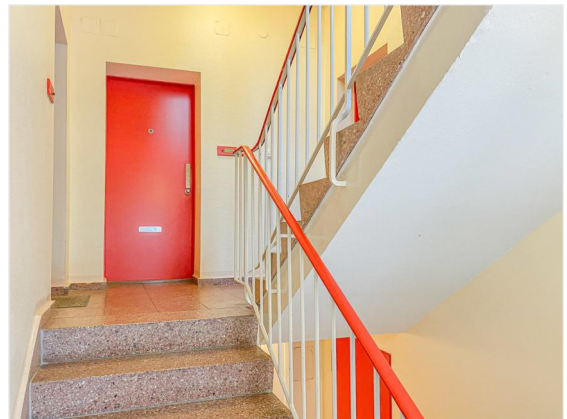
Küche



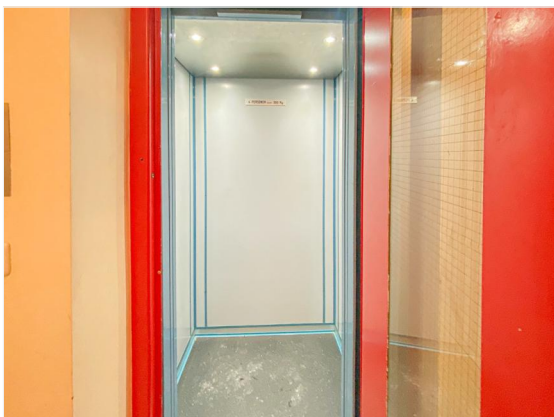
Flur



Hausflur



Treppen



Aufzug



Umgebung





Umgebung



Umgebung



Durchgang



Grundriss

Grundriss

