

Moderne Wohnung mit Terrasse Nähe der Pichelssee-Promenade

13595 Berlin, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-006050



Wohnfläche ca.: **72,18 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **320.000 EUR**



Moderne Wohnung mit Terrasse Nähe der Pichelssee-Promenade

Objekt ID	MM-006050
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	13595 Berlin Berlin
Etage	EG
Wohnfläche ca.	72,18 m ²
Nutzfläche ca.	5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1962
Zustand	modernisiert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Nordwest, Dusche, Einbauküche, Garten/Gartennutzung, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	331,32 EUR
Nettorendite (Soll)	3,63 %
Mieteinnahmen (Soll)	11.940,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	320.000 EUR



Objektbeschreibung

Das Mein Makler Berlin Spandau Team freut sich, Ihnen diese gut gelegene 3-Zimmer-Wohnung, nur 5 Minuten zu Fuß von der Pichelssee-Promenade entfernt, vorzustellen. Die charmante Wohnung ist ca. 72,18 m² groß, befindet sich im Hochparterre und ist über nur wenige Treppen erreichbar. Sie verfügt über ein ca. 21 m² großes Wohnzimmer mit einem großen Fenster bzw. einer Terrassentür, die zur Terrasse mit Nordwest-Ausrichtung führt, über ein ca. 20 m² großes, helles Schlafzimmer, eine kompakte, separate Küche, ein kleines Kinder- oder Arbeitszimmer und ein helles, saniertes Bad mit Dusche, Badewanne und Fenster. Der langgezogene Flur bietet ausreichend Platz für Schränke, die weiteren Stauraum bieten.

Nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2016 präsentiert sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand. Die Böden sind mit modernen Fliesen sowie gut gepflegtem Laminat ausgestattet. Das Bad ist komplett saniert. Eine Einbauküche wurde durch die Mieter eingebaut. Alle elektrischen Leitungen sind erneuert. Die Kunststofffenster stammen aus den Jahren 1997 und teilweise aus 2002. Die Fenster verfügen über manuelle Rollläden, und die Terrassenrollläden sind elektrisch. Die Räumlichkeiten sind perfekt für Paare oder kleinere Familien zugeschnitten. Die Terrasse bietet ausreichend Platz und Privatsphäre, um bei schönem Wetter draußen zu genießen. Ein Keller ist ebenfalls vorhanden, genauso wie ein separater Parkplatz für die Bewohner. Die gesamte Anlage ist grün und eingezäunt. Im vorderen Bereich befinden sich direkt eine Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten, während der hintere Eingang Sie in 5 Minuten zur wunderbaren Promenade führt.

Die Immobilie ist seit dem 01.05.2022 an eine junge, dreiköpfige Familie vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 995,00 Euro im Monat. Falls Sie sich für die Immobilie als Kapitalanlage anstatt zur Selbstnutzung entscheiden, würden Sie eine Brutto-Rendite von 3,7% erzielen. Das Hausgeld beträgt 331,32 Euro im Monat, wovon 247,00 Euro auf die Mieter umlegbar sind.

Die Wohnanlage selbst ist sehr gepflegt. Das sehr gut gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1962 erbaut und wird mit einer Ölheizung beheizt. Die Heizung wird im Jahr 2024 erneuert und durch ausreichende Rücklagen bezahlt.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann zögern Sie nicht, uns anzurufen und Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Ausstattung

- Gute Verkehrsanbindung (Bus vor der Tür) – sichere Lage Spandau Wilhelmstadt
- Baujahr 1962
- 3 Zimmerwohnung
- Wohnfläche ca. 72m²
- Hochparterre
- Kunststofffenster (1997 & 2002)
- Ölheizung wird im Sommer 2024 (durch Rücklagen) erneuert
- Einbauküche 2022 (gehört den Mietern)
- Bad mit Dusche, Badewanne und Fenster 2016



- Terrassenseite elektrische Jalousien 2023
- Innengarten händische Jalousien
- Bodenbeläge Laminat und Fliesen
- Elektrik 2002
- Terrasse nordwestlich
- Kellerabteil
- Gemeinschaftskeller für Fahrräder
- Miete: 995€ Kaltmiete
- Hausgeld 331,32€ im Monat inkl. Heizkosten
- Vermietet seit 01.05.2022
- Eingezäunte Anlage
- Aussenstellplatz separat für Bewohner

Sonstiges

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 AufAlle spüren 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	01.06.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1989
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E

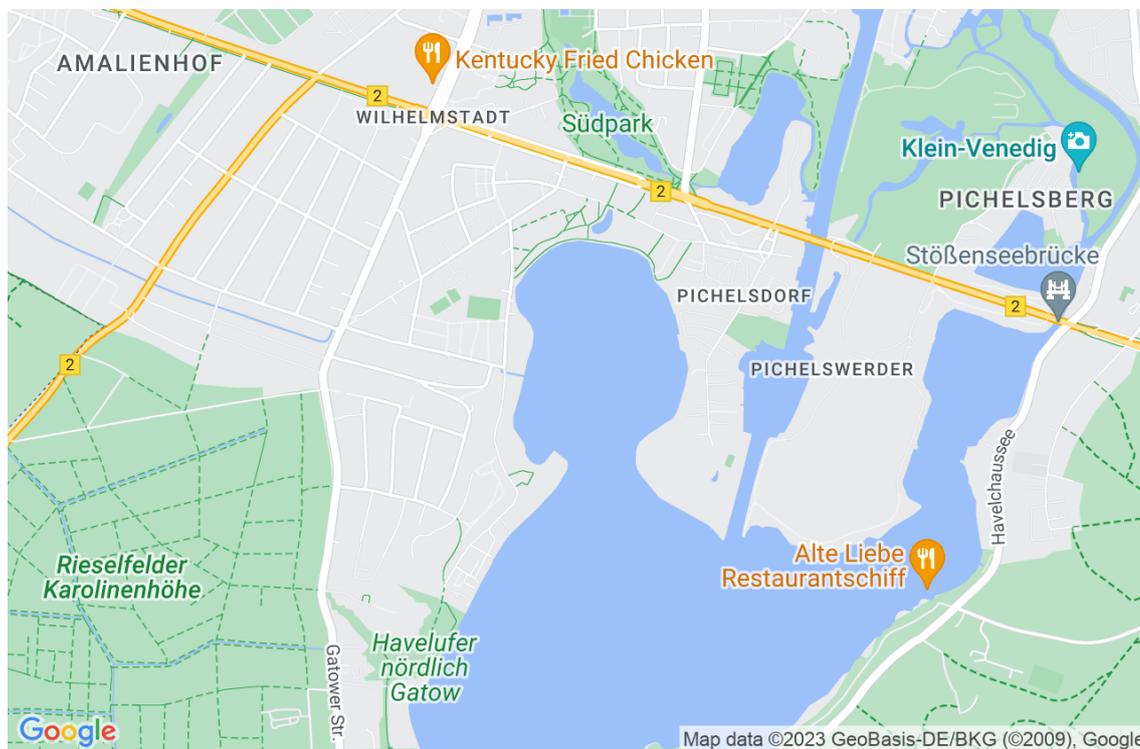


Lage

Wilhelmstadt kennzeichnet einen Teil von Spandau, dem westlich gelegenen Bezirk Berlins. Diese Region besticht durch ihre vielfältige Landschaft, die sowohl urbane Wohnkultur als auch reichhaltige Naturerholungsgebiete umfasst. Ein markantes Merkmal ist die unmittelbare Nähe zur Havel und verschiedenen kleineren Seen sowie Grünanlagen, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Freien bieten. Die Promenade am Pichelsee ist dabei besonders hervorzuheben, ein Magnet für Spaziergänger, Läufer und alle, die die Nähe zur Natur schätzen.

Spandau zeichnet sich durch eine ausgeprägte Infrastruktur mit einer breiten Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants und Cafés aus. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen machen die Gegend besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung in 13595 Berlin-Spandau ist hervorragend. Dank der Bushaltestelle direkt vor der Tür sowie der Nähe zur S-Bahnstation Heerstraße und dem Bahnhof Spandau ist die gesamte Stadt leicht erreichbar. Diese Verkehrsanbindung kombiniert das grüne Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zum dynamischen Berliner Stadtleben. Die Präsenz einer Hauptverkehrsstraße führt jedoch dazu, dass diese Gegend in vorderem Bereich nicht als besonders ruhig eingestuft werden kann.





Hintere Anlage



Terrasse mit Garten



Vorderhaus



Treppenhaus



Terrasse





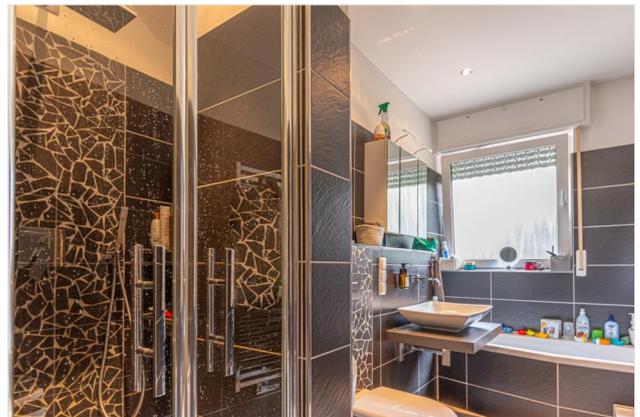
Flur



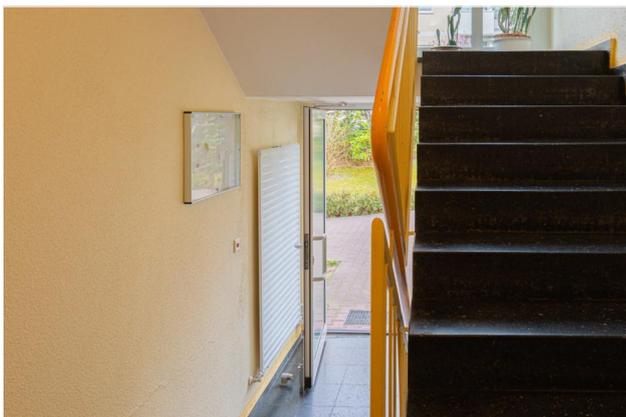
Küche



Kinderzimmer



Bad mit Dusche



Eingangsbereich



Mehrfamilienhaus





Parkplatz



Anlagen Durchgang



Promenade



Pichelssee



Umgebung



Detail Blume





Spielplatz



Grundriss

Hochparterre

