

Kapitalanlage mit Perspektive für die Zukunft Ihrer Kinder

13587 Berlin / Hakenfelde, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004961



Wohnfläche ca.: **50 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **130.000 EUR**



Kapitalanlage mit Perspektive für die Zukunft Ihrer Kinder

Objekt ID	MM-004961
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	13587 Berlin / Hakenfelde Berlin
Etage	2
Wohnfläche ca.	50 m ²
Nutzfläche ca.	9 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1954
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	226 EUR
X-fache Miete	32,45
Nettorendite (Ist)	3,08 %
Mieteinnahmen (Ist)	4.005,96 EUR pro Jahr
Kaufpreis	130.000 EUR



Objektbeschreibung

Herzlich willkommen bei Mein Makler Berlin Spandau! Wir freuen uns, Ihnen wieder eine äußerst lukrative Investitionsmöglichkeit vorstellen zu dürfen, die nicht nur attraktiv für Kapitalanleger ist, sondern auch für jene, die eine mögliche zukünftige Eigennutzung in Erwägung ziehen.

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und hervorragend angelegenen Wohngegend. Die Umgebung bietet eine angenehme Atmosphäre und eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Diese Immobilie eröffnet Ihnen die Chance, eine attraktive Kapitalanlage zu tätigen, während Sie gleichzeitig die Möglichkeit haben, in einigen Jahren selbst einzuziehen. Der aktuelle Mieter, ein sympathischer 75-Jähriger, bewohnt die Wohnung bereits seit 40 Jahren, was Ihnen eine stabile Einnahmequelle sichert. Diese Wohnung kann als wichtiger Baustein Ihrer langfristigen finanziellen Strategie dienen, um von Ihrer Investition nachhaltig zu profitieren.

Die angebotene 2-Zimmerwohnung erstreckt sich über 50m² Wohnfläche und befindet sich im 2.Obergeschoss. Das Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1954, erfuhr im Jahr 1996 eine umfassende Sanierung, einschließlich Elektrik, Fenster, Fassade, Heizung und Dachausbau + Dach. Diese Maßnahmen garantieren nicht nur einen zeitgemäßen Standard, sondern auch langfristige Wertstabilität.

Die Tatsache, dass der sympathische Rentner die Immobilie so lange bewohnt, macht sie vorerst besonders interessant als Kapitalanlage, was diese Immobilie zu einer vielseitigen Investition macht – sei es als Renditeobjekt oder als sichere Altersvorsorge für Sie und Ihre Familie.

Die Wohnung selbst präsentiert sich in solider Verfassung. Sie verfügt über einen einladenden Dielenbereich, ein gepflegtes Badezimmer mit einer Badewanne aus den 80er Jahren sowie ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und eine separate Küche. Besonders hervorzuheben ist der komfortable Balkon, der zum grünen Hinterhof bzw. südwestlich ausgerichtet ist.

Die Immobilie verfügt über einen 9m² großen Keller. Das Treppenhaus präsentiert sich in guten Zustand, und eine harmonische Nachbarschaft ist hier spürbar.

Die Wohnlage in Hakenfelde gewährleistet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bus hält direkt vor der Haustür, und Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Annehmlichkeiten sind zu Fuß leicht erreichbar.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 333,83€, was eine Bruttorendite von ca. 3,1 % ergibt. Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 226€, wovon 150€ auf den Mieter umlegbar sind. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Der Heizkessel und der Brenner werden bis Ende des Jahres 2023 eingebaut, genauso wie die Hauseingangstüren. Die Erneuerungen sind schon bezahlt.

Falls diese Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht, uns anzurufen. Unser kompetentes Team steht Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit für eine nachhaltige Investition in Ihre Zukunft!



Ausstattung

- Mehrfamilienhaus Baujahr 1954 - Eigentumswohnung
- 2.Obergeschoss
- 2-Zimmerwohnung
- 50m² Wohnfläche
- Umfangreiche Sanierung 1996
- Balkon Südwestausrichtung
- Fenster und Elektrik 1996
- Dach + Dachausbau 1996
- Gas-Heizungsanlage 2023
- Bad 80er
- Großes Kellerabteil
- Kaltmiete 333,83€ pro Monat
- Bruttorendite ca. 3,0% - Warmmiete insgesamt 444,77€
- Vermietet seit über 40 Jahren, an einem 75-Jährigen netten Rentner
- Hausgeld 226€ wovon 150€ umlegbar auf den Mieter ist

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	16.04.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



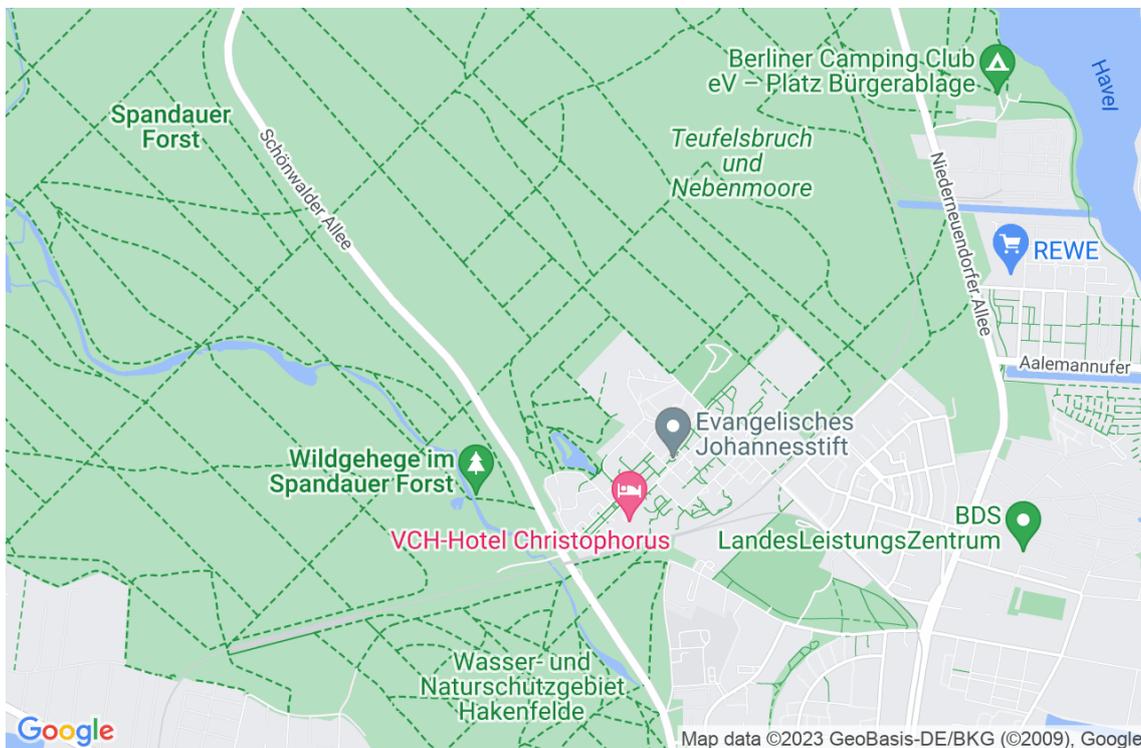
Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in Berlin Hakenfelde. Die Immobilie ist umgeben von Parks, Sport-, Grünanlagen und sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants, Bäcker und Cafés, die zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen sind. Die Havel ist auch nur 10-15 Minuten zu Fuß entfernt. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Immobilie.

Eine schnelle Anbindung zur Altstadt Spandau oder S-Spandau ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

Richtung Bahnhof - Bus: 136 und M36

S-Spandau Anschlüsse zur S-Bahn und Fernverkehr: S3, S9, RE2, RE4, RE6, RB10, RB13, RB14

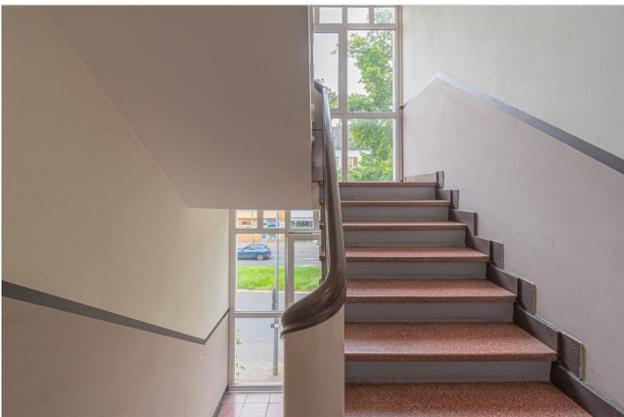




Hinterhaus



IMG_6151



Treppenhaus



Treppfenster



Hausfront



Haus





Umgebung



Flur



Flurblick



Wohnzimmer mit Balkon



Balkon



Schlafzimmer





Park Umgebung



Grundriss

Grundriss

