

Kapitalanlage mit sicherer Miete

12279 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-003471



Wohnfläche ca.: **54,64 m²** - Kaufpreis: **165.000 EUR**



Kapitalanlage mit sicherer Miete

Objekt ID	MM-003471
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Marienfelde (Ortsteil)) 12279 Berlin Berlin
Etage	1
Wohnfläche ca.	54,64 m ²
Nutzfläche ca.	5 m ²
Vermietbare Fläche ca.	54,64 m ²
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1962
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Massivbauweise
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	271 EUR
Kaufpreis	165.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen eine Top-gepflegte und sichere Kapitalanlage als Investment? Dann sind Sie hier genau richtig!

Willkommen in Berlin Marienfelde-Tempelhof. Diese optimal geschnittene 2-Zimmerwohnung bietet die Möglichkeit lukrativ Ihr Kapital anzulegen. Im 1.Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses liegt die 54,64m² große Wohnung.

Das massiv gebaute Gebäude ist aus dem Jahr 1962. Die Wohnung ist seit 1998 unbefristet vermietet und wird als reine Kapitalanlage angeboten, da die Mieterin seit 24 Jahren in dieser Wohnung lebt. Die sehr sympathische und supernette Rentnerin hält die Wohnung immer in einem außergewöhnlichen und sauberen Zustand.

Eine sichere monatliche Kaltmiete von 332,70€, wurde in den letzten drei Jahren nicht erhöht. Das impliziert, dass die potenzielle Bruttomietrendite von 2,4% auf 2,8% angepasst werden kann.

Der längliche Flur verbindet alle Räume miteinander. Das Bad ist gut beleuchtet und belüftet durch das außenliegende Fenster, zudem hat das Bad auch eine Badewanne. Angrenzend mit dem Bad ist die räumige Küche, die ebenso über ein Fenster verfügt. Hier ist eine Einbauküche integriert und der Bodenbelag ist mit Laminat versehen. Das Schlafzimmer ist, schön tapezierten, gut beleuchtet, Blick ins Grüne und großzügig geschnitten. Die Südausrichtung des Balkons sorgt dafür, dass das große Wohnzimmer immer sonnig bleibt und gut belichtet. Zu der Wohnung gehört auch ein Keller mit ca. 5m².

Jedes Zimmer verfügt über ein Kunststofffenster 2007. Die vordere Fassade wurde 2017 erneuert und mit einer Wärmedämmung ausgestattet.

Die Anlage verfügt über 72 Wohneinheiten, ist sehr groß und wird regelmäßig gepflegt. Ein gemeinschaftlicher Garten ist auch vorhanden, der von allen Bewohnern der Anlage genutzt werden kann.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 271€.

Beheizt wird die Eigentumswohnung mit Erdgas und der Wärmeerzeuger ist aus dem Jahr 2010. Die Gastherme zur Warmwasserversorgung wurde 2019 erneuert.

Die Nebenkosten belaufen sich auf 74,50€ entsprechend ist die Warmmiete 407€.

Ausstattung

- Lage: Berlin Mariendorf (Tempelhof)
- Top-Gepflegt
- Balkon Südseite
- Baujahr 1962
- ca. 54,64m² Wohnfläche und ca. 5m² Kellerraum



- 1. Obergeschoss
- 2 Zimmerwohnung
- Hausgeld 271€
- Vermietet seit 1998
- Kunststofffenster 2007
- Zentralheizung Erdgas 2010
- Warmwasserversorgung Gastherme 2019
- Vordere Fassade Wärmedämmung 2017
- Gemeinschaftliche Gartennutzung
- Bruttosollrendite 2,8%
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Fahrradkeller

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	13.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2010
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Marienfelde in Berlin ist ein Stadtbezirk von Schöneberg-Tempelhof im südlichen Teil Berlins. In der Nähe befindet sich der Marienparkweg und der Schlehenberg wo Sie Zeit für Entspannung haben oder dient hervorragend zum Joggen bzw. zum Spazieren gehen. Außerdem gibt es diverse Restaurants, Cafés, Bäcker oder Lebensmittelläden in unmittelbarer Nähe.

Die Buslinien liegen direkt vor der Haustür: 112, M11 und M77

zusätzliche Buslinien: M82 und X11, sowie X83, 277, 710, 711 zu Fuß 450m entfernt.





Hausfront



WZ



Pflanze Detail



Balkon



Blumen Detail



Flur





Küche



Grundriss

Grundriss



Wohnfläche 54,64m²

