

Renditestarkes Investment: ETW mit herrlicher Terrasse

10247 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004511



Wohnfläche ca.: **48 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **199.000 EUR**



Renditestarkes Investment: ETW mit herrlicher Terrasse

Objekt ID	MM-004511
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Friedrichshain (Ortsteil)) 10247 Berlin Berlin
Etage	EG
Wohnfläche ca.	48 m ²
Nutzfläche ca.	5 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1910
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Gartennutzung, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	325 EUR
Kaufpreis	199.000 EUR



Objektbeschreibung

Das Team von Mein Makler präsentiert Ihnen diese charmante 2-Zimmerwohnung in Berlin-Friedrichshain. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss im Hinterhof eines gepflegten Altbau Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900. Das Haus wurde im Jahr 2000 kernsaniert.

Durch den Hauseingang betreten Sie den gepflegten Hausflur, der Sie zum Hinterhof führt, von dort gelangen Sie zu der Wohnung.

Beim Eintreten in die Wohnung empfängt Sie der Flur, der alle Räume verbindet. Der Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank.

Die Wohnung ist optimal geschnitten und aus dem länglichen Flur erreichen Sie Wohn-, Schlafzimmer, als auch das Bad und die Küche.

Als erstes betreten Sie das Schlafzimmer. Das Zimmer bietet durch ein großes Fenster ausreichend Licht und Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Im Flur ist auch der direkte Zugang in ein weiteres Zimmer möglich, das sich hervorragend als Wohnzimmer eignet. Dazu gehört auch das gepflegte innenliegende Bad, mit einer Badewanne, aus dem Jahr 2000.

Zuletzt betreten Sie die Küche. In dem großzügigen Raum bietet sich genug Platz für eine Küchenzeile und einen Esstisch, sowie einen zusätzlichen Küchenschrank.

Als Highlight in der Küche haben wir ein bodentiefes Fenster, das direkt zu einer charmanten Terrasse und zum Garten führt. So ist es möglich, morgendlichen Kaffee und die Sonne draußen zu genießen.

Zu dieser schönen Eigentumswohnung gehört ein ca. 5m² großer Keller.

Die Wohnung wird über Fernwärme versorgt.

Das Hausgeld ist schon für das Jahr 2023 angepasst und beläuft sich auf 325 € im Monat. Falls Sie sich für die Immobilie als Kapitalanlage entscheiden, sind von den 325 € Hausgeld im Monat 229€ umlegbar auf den Mieter. Die Wohnung ist seit 2007 vermietet.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt Stand 31.12.2021 - ca. 75.000€

Die monatliche Nettokaltmiete wird ab dem, 01.06.2023 auf 520€ erhöht. Die Warmmiete wird 749,10€ sein. So werden Sie eine Bruttorendite von ca. 3,1% durch den Erwerb der Immobilie generieren können.

Interesse? Rufen Sie uns jetzt an! Gerne klären wir Ihre Fragen und senden Ihnen ein ausführliches Exposé.

Ausstattung

- Lage: Friedrichshain (Samariterviertel) Berlin
- Nettokaltmiete ab 01.06.2023 - 520€ im Monat
- Warmmiete ab 01.06.2023 - 749,10€ im Monat
- Terrasse



- Baujahr 1900 / Kernsaniert 2000
- ca. 48m² Wohnfläche
- ca. 5m² Kellerraum
- Erdgeschoss
- 2 Zimmerwohnung
- Hausgeld 325€ - umlegbare Kosten 229€
- Vermietet seit 2007
- Fernwärme
- ca. 3,1% Bruttorendite

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	30.10.2024
Baujahr	1910
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Friedrichshain liegt im Ostteil Berlins und ist ein zentraler Stadtteil. Die Spree bildet die südliche, die Ringbahn die östliche Grenze. Friedrichshain ist für alle Berliner besonders interessant. Hier kann man sein so wie man ist. Das Kiezgefühl lockt nicht nur die Künstler, sondern auch die Familienanzahl steigt von Jahr zu Jahr. Die Studenten als auch neue Berliner haben hier gerne eine Wohnadresse. Wenn man Berlin mal besuchen will, kommt man auf jeden Fall nach Friedrichshain bzw. in das Samariterviertel. Das ist ein beliebter Kiez in Friedrichshain. Hier gibt es ein Mosaik aus Alt- und Neubauten. Das Viertel bietet Spaß, Entspannung und Freiheitsgefühl. Unzählige Cafés, Restaurants, Wochenmärkte verbreiten sich durch ganzen Bezirk. Wenn Sie lecker Essen möchten, sind Sie hier genau richtig.

Der Altbaucharme ist etwas Besonderes, was Friedrichshain anbietet. Neben der großartigen Verkehrsnetzverbindung bietet dieser Bezirk auch viel Natur, den großen Volkspark im Norden, viele kleinere Parks, aber auch die Spree im Süden. Das Netz des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs ist mit den S und U Frankfurter Allee gewährleistet.

Im Süden des Friedrichshains verläuft die Stadtbahn, im Osten die Ringbahn, und des Weiteren zwei U-Bahnlinien, die U5 zentral in West-Ost-Richtung, die U1 von der Warschauer Straße bis nach Kreuzberg und Charlottenburg. In der Nähe befindet sich auch der nahegelegene Bahnhof Ostkreuz, der einer der größten Umsteigebahnhöfe Deutschlands ist.





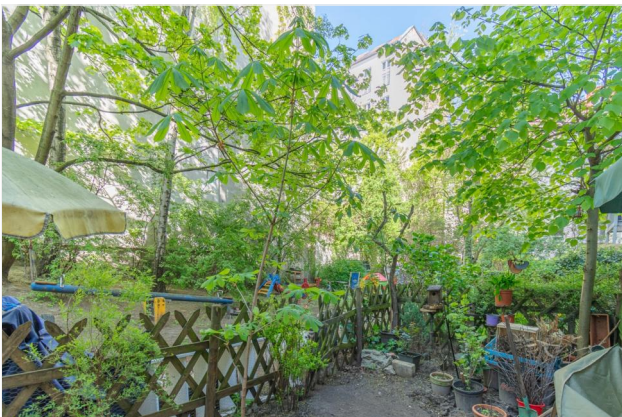
Hausfront



Haus



Hinterhof



Terrasse



Hausflur





Wohnzimmer



Küche



Bad



Kinderzimmer



Grundriss

Grundriss



Wohnfläche 48,61m²

