

Sichere Geldanlage mit Charme: Balkon- wohnung als Renditequelle

13583 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005115



Wohnfläche ca.: **44 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **130.000 EUR**



Sichere Geldanlage mit Charme: Balkonwohnung als Renditequelle

Objekt ID	MM-005115
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Spandau (Ortsteil)) 13583 Berlin Berlin
Etage	2
Wohnfläche ca.	44 m ²
Nutzfläche ca.	4 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1938
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	231 EUR
Nettorendite (Soll)	2,77 %
Mieteinnahmen (Soll)	3.600,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	130.000 EUR



Objektbeschreibung

Suchen Sie nach einer sicheren und lukrativen Investitionsmöglichkeit für Ihr hart verdientes Geld? Dann sollten Sie sich diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit langfristiger Mieterin genauer ansehen!

Das Mehrfamilienhaus mit 52 Wohneinheiten wurde im Jahr 1938 erbaut. Der Zustand des Hauses ist sehr gut und die gesamte Anlage wird sorgfältig gepflegt. Der idyllische Gartenbereich rund um das Haus schafft eine wunderbar entspannte Atmosphäre.

Die 44m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist seit 13 Jahren an eine sehr nette und zuverlässige 58-jährige Mieterin vermietet.

Die Wohnung verfügt über ein komfortables Wohnzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Duschkabine und einen Balkon mit viel Sonnenschein. Die Fenster wurden 2007 durch dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt und die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Ein 5m² großer trockener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die monatliche Kaltmiete wird jetzt auf 300€ angehoben und erlangen dadurch eine Rendite von ca. 2,8%.

Mit einer Instandhaltungsrücklage von ca. 90.000 € und einem Hausgeld von 231€ pro Monat (wovon 198€ auf den Mieter umgelegt werden können), ist diese Immobilie eine sichere und rentable Investitionsmöglichkeit.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in eine stabile und profitablere Immobilie zu investieren. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Ausstattung

- Gute Anbindung
- Baujahr 1938
- 2.Obergeschoss
- 2 Zimmerwohnung
- ca. 44m²
- Balkon Südausrichtung
- Bad mit Dusche + Fenster
- Bodenbeläge Parkett/Fliesen
- Einbauküche
- Kunststofffenster 2007
- Elektrik ca. 90er Jahre
- Bad ca. 90er Jahre
- Fernwärme
- Kaltmiete: 300€
- Hausgeld ca. 231€
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil



-vermietet seit 2010

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	13.09.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1938
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	167,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Falkenhagener Feld im westlichen Teil Berlins. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu mehreren Grünflächen, darunter der Landschaftspark Niederheide und der Spandauer Forst, aus. Die unmittelbare Umgebung der Immobilie ist geprägt von Wohnhäusern, Supermärkten und verschiedenen Einzelhandelsgeschäften.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut, da die Bushaltestelle direkt vor der Haustür liegt und verschiedene Buslinien in die umliegenden Stadtteile führen. Der S-Bahnhof Spandau ist ebenfalls in der Nähe und bietet eine schnelle Anbindung an das Zentrum von Berlin.

Insgesamt ist die Lage eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend, die durch die umliegenden Grünflächen und Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten besonders für Familien attraktiv ist.





Mehrfamilienhaus



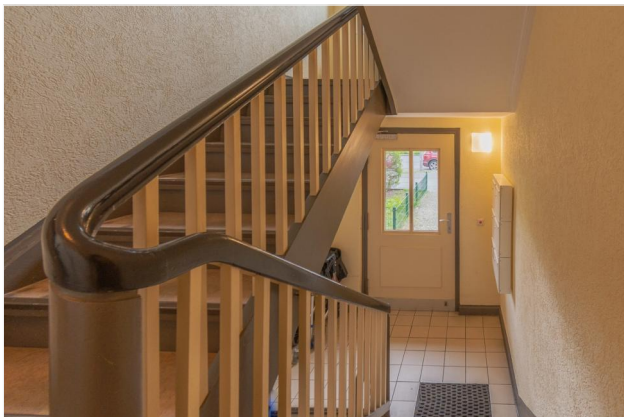
Hausansicht



Front



Vorderhaus



Treppenhaus



Balkon





Wohnzimmer 2



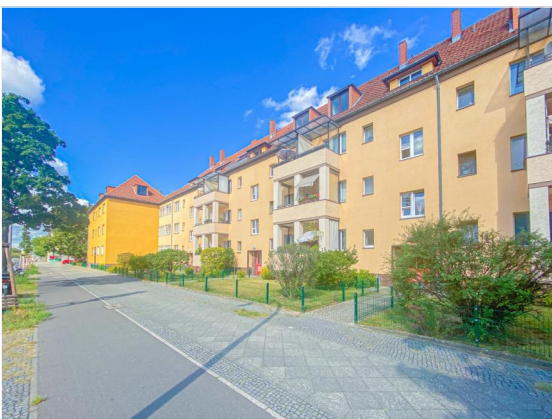
Flurblick



Küche



Bad



Seitliche Hausansicht



Umgebung



Grundriss

Grundriss

