Selbstnutzung oder Kapitalanlage| Top Lage, Kamin, Balkon und Stellplatz

13599 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-006011

Wohnfläche ca.: **43 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **185.000 EUR**

Mein Makler Berlin Spandau
Frau Nikolina Petkovic

berlin-spandau@mein-makler.com

Tel. 030 - 403640900
Mob. 0157 - 54609428

Selbstnutzung oder Kapitalanlage| Top Lage, Kamin, Balkon und Stellplatz

Objekt ID	MM-006011
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Haselhorst (Ortsteil)) 13599 Berlin Berlin
Etage	2
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	43 m²
Nutzfläche ca.	5 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Ost, Dusche, Gartennutzung, Kamin, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	320 EUR
Kaufpreis	185.000 EUR

Mein Makler Berlin Spandau
Frau Nikolina Petkovic
berlin-spandau@mein-makler.com
Tel. 030 - 403640900
Mob. 0157 - 54609428

Objektbeschreibung

Mein Makler Team präsentiert Ihnen diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss in der Havelnähe. Sowohl der Balkon als auch das Wohnzimmer genießen eine herrliche Ostausrichtung. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 42m² und besteht aus einem gemütlichen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche, einem Badezimmer und einer einladenden Diele.

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde im Jahr 1935 erbaut- 1998 teilweise saniert und zeichnet sich durch seine Massivbauweise mit Mauerwerk aus. Die Wohnung selbst ist in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2019 modernisiert. Schon beim Betreten der kompakten Eingangsdiele, die Platz für ein praktisches Schuhregal bietet, eröffnen sich Ihnen alle Räumlichkeiten der Wohnung.

Das Wohnzimmer erstreckt sich über ca. 15m² und wird dank großzügiger Fensterfronten mit ausreichend Tageslicht durchflutet. Ein besonderes Highlight ist der schöne Kamin der in den Wintermonaten wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre schenkt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den ca. 4,5m² großen Balkon, der nach einem langen Arbeitstag, Ruhe und Entspannung bietet. Der Balkon ist perfekt um den Feierabend bei einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein genießen.

Im Schlafzimmer finden problemlos ein Bett, ein Schrank und ein Nachttisch Platz. Die Küche verfügt ebenfalls über ein Fenster, das während des Essens einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht. Im Jahr 2019 wurden zeitlose Fliesen verlegt, die der Küche ein attraktives Erscheinungsbild verleihen. Es ist genügend Platz vorhanden, um eine kompakte Küche und einen Esstisch einzurichten.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das vollständig geflieste Badezimmer mit einer bodentiefen Dusche und einem Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Im Jahr 2019 wurde das Badezimmer komplett saniert und erstrahlt nun in neuem Glanz.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch Fernwärme, während die Elektrik aus den ca. 90er Jahren stammt.
Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz im Freien. Zudem steht Ihnen ein Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum zur Verfügung. Das Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt 116 Wohneinheiten und ist von außen denkmalgeschützt. Die Fenster, die aus dem Baujahr der Immobilie stammen, sind ebenfalls denkmalgeschützt und als Holzdoppelkastenfenster ausgeführt.

********** Die Wohnung ist seit 2022 an eine sympathische berufstätige Dame vermietet, sodass sie sich nicht nur für Selbstnutzer eignet, sondern auch als eine lukrative Kapitalanlage. Wenn Sie die Wohnung für Selbsntuzung möchten, wäre eine 3 monatige Kündigungsfrist zu beahten. Die monatliche Kaltmiete beträgt 560 Euro und die Zahlungen erfolgen stets pünktlich. Eine Mieterhöhung wird im Juli 2024 für 3% automatisch durchgeführt. Jedoch besteht die Möglichkeit, durch die Vermietung des Stellplatzes eine zusätzliche Einnahme von 50-70 Euro pro Monat zu erzielen. Dies stellt eine lohnende Investition dar und verspricht eine gesamte ca. 4% Brutto Rendite. **********

Mein Makler Berlin Spandau
Frau Nikolina Petkovic
berlin-spandau@mein-makler.com
Tel. 030 - 403640900
Mob. 0157 - 54609428

Ausstattung

•Havelnähe
•Nähe U Bahn
•Ruhige Lage Seitenstrasse
•Baujahr MFH 1935 | Teilweise modernisiert 1998
•Mehrfamilienhaus - Haselhorst
•2.OG bzw. Dachgeschoss
•2 Zimmerwohnung
•42,41m² Wohnfläche
•Balkon Ostausrichtung
•Bad mit Fenster saniert 2019
•Bodenbeläge 2019
•Elektrik 1998
•Kamin
•Doppelkasten Holzfenster 1935
•Denkmalgeschützt von außen
•Fernwärme
•PKW-Stellplatz
•PKW-Vermietungsmöglichkeit ca. 50-70€
•Gemeinschaftsgarten
•Kellerabteil
•Hausgeld 320€
•3 Monate Kündigungsfrist für Selbstnutzer
•Umlegbar auf die Mieterin 225€
•Vermietet an berufstätige Mieterin seit 2022
•Nettokaltmiete 560€
•Automatische Miterhöung jede 30 Monaten um 3%
•Juli 2024 nächste Erhöhung
•Vermietung 560€ + ca.70€ Parkplatz

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.

Mein Makler Berlin Spandau
Frau Nikolina Petkovic
berlin-spandau@mein-makler.com
Tel. 030 - 403640900
Mob. 0157 - 54609428

Lage

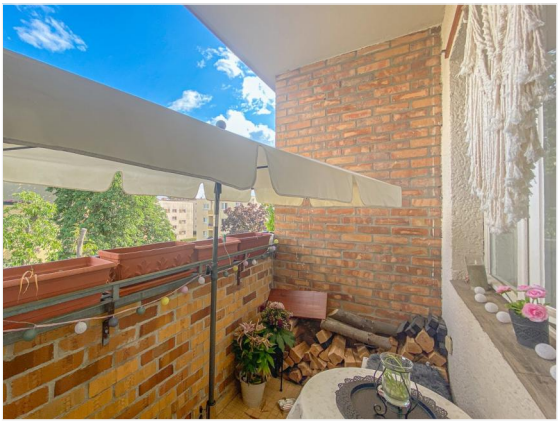
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Stadtteil Haselhorst im Bezirk Spandau. Haselhorst liegt im Nordwesten von Berlin und grenzt an die Bezirke Reinickendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit S-Bahn- und Busverbindungen, die den Bewohnern eine schnelle und bequeme Anbindung an andere Teile Berlins ermöglichen. Die erste Bushaltestelle ist nur 200 Meter von der Wohnung entfernt, und die U-Bahn-Station Haselhorst ist nur 1 Kilometer entfernt, was eine bequeme Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht. Die Autobahnzufahrt zur A100 ist etwa 5 Kilometer entfernt. In der Nähe befindet sich auch die Havel, die Gelegenheit zum Spazierengehen und Joggen bietet. Die Wohngegend ist sehr ruhig und bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.

Mein Makler Berlin Spandau
Frau Nikolina Petkovic
berlin-spandau@mein-makler.com
Tel. 030 - 403640900
Mob. 0157 - 54609428

Eingang

Umgebung

Parkplatz



Balkon

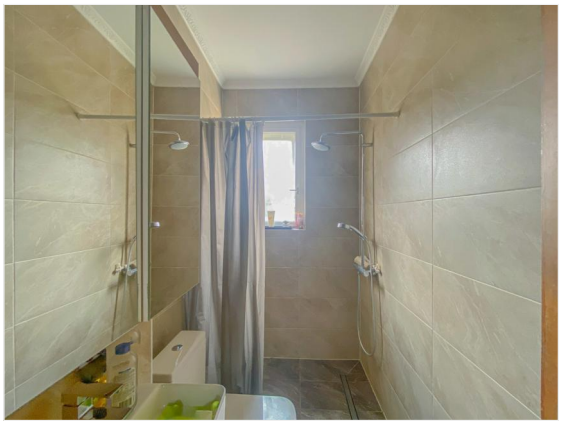
Wohnzimmer mit Kamin

Mein Makler Berlin Spandau
Frau Nikolina Petkovic

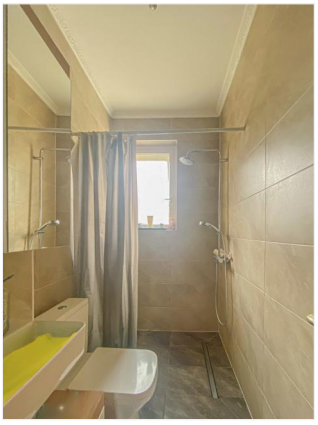
berlin-spandau@mein-makler.com

Tel. 030 - 403640900
Mob. 0157 - 54609428

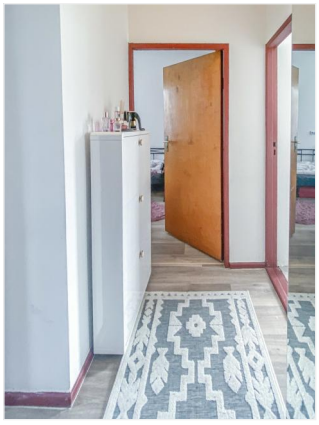
Wohnzimmer



Dusche



Bad mit Fenster



Diele

Treppe

Mein Makler Berlin Spandau
Frau Nikolina Petkovic

berlin-spandau@mein-makler.com

Tel. 030 - 403640900
Mob. 0157 - 54609428

Grundriss

Grundriss

Mein Makler Berlin Spandau
Frau Nikolina Petkovic

berlin-spandau@mein-makler.com

Tel. 030 - 403640900
Mob. 0157 - 54609428