

# Kapitalanlage im Reuterkiez – 2-Zi.-Wohnung im Herzen von Neukölln

Berlin Neukölln, 2. OG zum Kauf

Objekt ID: REU2



Wohnfläche ca.: **43,62 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **43,62 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis:  
**193.000 EUR** - Nettokaltmiete: **352,88 EUR**



## Kapitalanlage im Reuterkiez – 2-Zi.-Wohnung im Herzen von Neukölln

Objekt ID	REU2
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Neukölln) 12043 Berlin
Etage	2
Etagen im Haus	5
Wohnungsnummer	12
Wohnfläche ca.	43,62 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	43,62 m <sup>2</sup>
Freifläche ca.	43,62 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	43,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2004
Zustand	renovierungsbedürftig
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Keller, Parkettboden
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt
Hausgeld	240,21 EUR





Nettokaltmiete	352,88 EUR
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.424,58 EUR
Nettorendite	2,19 %
Mieteinnahmen (Ist)	472,88 EUR
Kaufpreis	193.000 EUR
Heizkosten	70,00 EUR (im Hausgeld enthalten)





## Objektbeschreibung

Die schöne 2-Zimmerwohnung befindet sich im zweiten Stock des Vorderhauses eines gepflegten Altbaus. Die Fenster sind nach Westen ausgerichtet und lassen in den Räumen angenehmes Tageslicht einströmen.

Das größere Zimmer verfügt über einen gemütlichen Balkon und ist mit der Küche verbunden. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer. Es hat eine außergewöhnlich längliche Form und befindet sich rechts vom Eingang.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und wird durch ein Oberlicht beleuchtet.

Die Wasser- und Heizungsversorgung erfolgt zentral.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, und die aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt 352,88 €.

---

This beautiful 2-room apartment is located on the second floor of the front of a well-maintained Altbau. The windows face westward, allowing pleasant daylight to fill the rooms.

The larger room features a cozy balcony and is connected to the kitchen. The second room is ideal as a bedroom. It has an unusually elongated shape and is located to the right of the entrance.

The bathroom is equipped with a bathtub and is illuminated by a skylight.

Water and heating are supplied centrally.

The apartment is rented, and the current net cold rent is €352.88.

## Sonstiges

Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin, um sich ein Bild der Wohnung zu verschaffen.

Wir freuen uns auf Sie!

Dieses Exposé wurde für Sie nach bestem Wissen erstellt. Grundlage der vorstehenden Angaben sind Informationen und / oder Unterlagen, die uns seitens des Eigentümers oder Dritter zur Verfügung gestellt wurden. Der oben genannte Kaufpreis dient lediglich zur Information darüber und stellt kein verbindliches Angebot dar. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen weitere Unterlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.





Contact us to arrange your personal viewing appointment.  
We are looking forward to meet you!

This exposé was created for you to the best of our knowledge. The above information is based on information and/or documents provided by the owner or third parties. The above purchase price is for information purposes only and does not constitute a binding offer. Errors and prior sale reserved. This exposé is a preliminary information, as a legal basis is solely the notarized purchase contract. On request we will send you further documents. A guarantee for the accuracy of the information can not be accepted.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	24.09.2019
Gültig bis	09-2029
Baujahr	1900
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	171,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F





## Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen von Neukölln, in einer der lebendigsten und bestens angebundenen Gegenden der Hauptstadt, genau zwischen der Karl-Marx-Straße und der Boddinstraße. Nur wenige Schritte von der ruhigen Straße entfernt finden Sie eine Vielzahl von Restaurants mit internationaler Küche, Bars und Kneipen für jeden Geschmack.

Die nahegelegene Karl-Marx-Straße bietet zudem unzählige Einkaufsmöglichkeiten.

Naturliebhaber erreichen in wenigen Minuten zu Fuß sowohl den Hasenheide Park als auch das beliebte Tempelhofer Feld.

Die U-Bahn-Stationen Boddinstr. (U8) und Rathaus Neukölln (U7) befinden sich in unmittelbarer Nähe und verbinden Sie problemlos mit dem Rest der Stadt.

### Hinweis:

Das Gebäude befindet sich in einem Sanierungs- und Milieuschutzgebiet.

---

The apartment is located in the heart of Neukölln, in one of the liveliest and well-connected areas of the capital, precisely between Karl-Marx-Straße and Boddinstraße. Just a few steps away from the quiet street, you'll find a variety of restaurants with international cuisine, bars, and pubs to suit every taste.

The nearby Karl-Marx-Straße also offers numerous shopping opportunities.

Nature enthusiasts can reach both Hasenheide Park and the popular Tempelhofer Feld within a few minutes' walk.

The subway stations Boddinstr. (U8) and Rathaus Neukölln (U7) are in close proximity, providing easy connections to the rest of the city.

### Note:

The building is located in an area undergoing renovation and protection of local residents.





3



1



2



4



# Grundriss

Grundriss

