

Kapitalanlage: Vermietete Maisonette in der Graefstraße – 2,4% Rendite

Berlin Kreuzberg, 1. OG zum Kauf

Objekt ID: Graef18_VMSFL1



Wohnfläche ca.: **55 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **250.000 EUR** - Kaltmiete: **501,89 EUR**





Kapitalanlage: Vermietete Maisonette in der Graefstraße – 2,4% Rendite

Objekt ID	Graef18_VMSFL1
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Kreuzberg) 10967 Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	5
Wohnungsnummer	12
Wohnfläche ca.	55 m ²
Vermietbare Fläche ca.	55 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Wohn-Schlafzimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1890
Letzte Modernisierung	1990
Zustand	gepflegt
Käuferprovision	3,57% Käufer-Provision inkl. MwSt vom notariellen vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages
Hausgeld	281,21 EUR
Kaltmiete	501,89 EUR
Kaufpreis pro m ²	4.545,45 EUR
Nettorendite	2,41 %
Mieteinnahmen (Ist)	6.022,68 EUR





Kaufpreis

250.000 EUR





Objektbeschreibung

Einzigartige Maisonette im Herzen der Graefstraße:

Diese klassische Altbauwohnung erstreckt sich über das 1. und 2.OG im Seitenflügel und bietet eine optimale Raumaufteilung mit Küche und Wohnzimmer im unteren Bereich und einer charakteristischen Wendeltreppe, die zum Schlafzimmer und Badezimmer im oberen Teil führt. Insgesamt liegt eine Wohnfläche von ca. 55 m² vor.

Die Wohnung ist an Langzeitmieter vermietet und weist eine Jahreskaltmiete von ca. 6.022,00 € aus. Es ist mit einer Rendite von 2,41% zu rechnen.

Nach Verkauf der Wohnung steht dem Mieter eine 10-jährige Kündigungschutzfrist zu.

Ausstattung

- Investment
- Rendite 2,41%
- Maisonette 1. / 2.OG

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	07.11.2017
Gültig bis	11-2027
Baujahr	1890
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D





Lage

Die Graefestraße, gelegen in einem der lebendigsten Bezirke der Stadt, ist eine Perle urbanen Wohnens. Dieser charaktervolle Straßenzug zeichnet sich durch seine historischen Altbauten aus, die eine einzigartige Atmosphäre schaffen. Die Straße selbst ist von einer vielfältigen Mischung aus Cafés, Boutiquen und Galerien gesäumt, die den kulturellen Reichtum der Gegend widerspiegeln.

Das pulsierende Nachtleben, ergänzt durch eine breite Auswahl an Restaurants und Bars, macht die Gegend zu einem beliebten Treffpunkt für Einheimische und Besucher gleichermaßen. Trotz der lebhaften Atmosphäre bietet die Graefestraße auch ruhige Ecken und grüne Oasen, die zur Entspannung im Alltag einladen.

Gelegen in einem der charmantesten Viertel der Stadt, verbindet die Graefestraße perfekt die Lebendigkeit urbanen Lebens mit der Ruhe und Schönheit einer gewachsenen Wohngegend. Strategisch positioniert zwischen den U-Bahn-Stationen Schönleinstraße (U8) und Südsterne (U7), genießen Bewohner und Besucher eine ausgezeichnete Anbindung an das Berliner U-Bahn-Netz, wodurch die gesamte Stadt leicht zugänglich wird.

Mit dieser Kombination aus urbanem Flair und praktischer Lebensqualität repräsentiert die Graefestraße modernes Leben in einer historisch gewachsenen Umgebung.





1. Frontansicht



73. Hofansicht VH



81. SFL_EG



10. VH EG



76. Hofansicht HH



75. Hofansicht SFL Hinten





70. Hof



74. Hofansicht SFL Vorne



25. VH Hoftür von Außen



Grundriss

GF18_Grundriss 1_2

