

Zauberhafte Kapitalanlage in der Nähe des Bärwaldparks

Berlin Kreuzberg, 1. OG zum Kauf

Objekt ID: Wilm21



Wohnfläche ca.: **57,50 m²** - Gesamtfläche ca.: **57,50 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis:
270.000 EUR - Nettokaltmiete: **466,11 EUR**



Zauberhafte Kapitalanlage in der Nähe des Bärwaldparks

Objekt ID	Wilm21
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Kreuzberg) 10961 Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	5
Wohnungsnummer	13
Wohnfläche ca.	57,50 m²
Gesamtfläche ca.	57,50 m²
Freifläche ca.	57,50 m²
Vermietbare Fläche ca.	57,50 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1910
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Keller
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt
Hausgeld	290,84 EUR
Nettokaltmiete	466,11 EUR
Kaufpreis pro m²	4.695,65 EUR
Nettorendite	2,07 %





Mieteinnahmen (Ist)	637,11 EUR
Kaufpreis	270.000 EUR





Objektbeschreibung

Neben der Lage, in einer der charakteristischsten Ecken von ganz Berlin, zeichnet sich diese Zwei-Zimmer-Wohnung durch den einladenden Charme des Altbau-Gebäudes aus, in dem sie sich befindet, sowie durch ihre besondere Aufteilung.

Von Anfang an fühlt man sich hier wie zu Hause, in einer vertrauten und freundlichen Atmosphäre. Vom Eingang aus betritt man nach rechts das sonnige und geräumige Wohnzimmer mit seinen hellen Fenstern, die zur Straße hinausführen.

Die zweite Hälfte der Wohnung begrüßt Sie mit der großen Wohnküche, die in einem kleineren Raum endet, den die derzeitige Mieterin als Schlafzimmer nutzt.

Die Deckenhöhe ist hoch genug, um über diesem Raum eine Zwischenablage von derselben Größe wie das Zimmer selbst zu haben, die durch eine richtige Tür zugänglich ist und als Abstellraum benutzt wird.

Ebenfalls vom Eingang aus gelangen Sie in das kleine Badezimmer mit Badewanne. Auch hier wurde eine Ablage über dem Bad geschaffen.

Die Wohnung wird unbefristet von einer sehr freundlichen und zuverlässigen Mieterin vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt monatlich 466,- €

Next to its location in one of the most characteristic corners of all of Berlin, this two-rooms apartment stands out for the inviting charm of the historic building it is situated in and its unique layout.

Right from the start, you'll feel at home here, in a familiar and friendly atmosphere.

From the entrance, you enter the sunny and spacious living room with its bright windows that lead out to the street.

The second half of the apartment welcomes you with a spacious living kitchen that ends in a smaller room currently used by the tenant as a bedroom.

The ceiling height is high enough to have a mezzanine above this room, the same size as the room itself, which is accessible through a proper door and is used as a storage room.

Also from the entrance, you can access the small bathroom with a bathtub. Here, a mezzanine has also been created above the bathtub.

The apartment is rented indefinitely by a very friendly and reliable tenant. The current net cold rent is 466 € per month.

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	24.03.2020
Gültig bis	03-2030
Baujahr	1910
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	149,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E





Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen Berlins, im Stadtteil Kreuzberg. Rund um diese Oase der Ruhe finden Sie zahlreiche Attraktionen für jeden Geschmack und jedes Alter. Liebhaber von Outdoor-Aktivitäten und Natur können lange Spaziergänge entlang des nahegelegenen Landwehrkanals genießen.

In wenigen Geh-Minuten erreichen Sie Südkreuz, die Gneisenaustraße oder die Mehringdamm, und natürlich auch den beliebten Bergmannkiez mit seinen vielfältigen Geschäften und Restaurants. Die Anbindung an den Hauptziele der Stadt ist hervorragend, dank der nahe gelegenen U-Bahn-Station Prinzenstraße (U1) und den Busslinien 104 und M41.

The apartment is located in the heart of Berlin, in the Kreuzberg district. Around this oasis of tranquility, you will find numerous attractions for every taste and age. Outdoor enthusiasts and nature lovers can enjoy long walks along the nearby Landwehrkanal.

In just a few minutes' walk, you can reach Südkreuz, Gneisenaustraße, or Mehringdamm, and of course, the popular Bergmannkiez with its diverse shops and restaurants. The connection to the city's main destinations is excellent, thanks to the nearby Prinzenstraße subway station (U1) and the bus lines 104 and M41.





IMG_0036 Mittel.jpeg



IMG_0035 Mittel.jpeg



IMG_0038 Mittel.jpeg



Grundriss

Grundriss

