

## Langjährig vermietete Wohnung mit Wertsteigerungspotenzial



### Allgemein:

<b>Objektnr. extern:</b>	MI200	<b>Stand vom:</b>	03.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Anlage	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung (Etage)	<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Ort:</b>	13407 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	5.840,64 €
<b>Hausgeld:</b>	222,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. Mwst.

## Energiepass:

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2023-11-18
<b>Jahrgang:</b>	2008	<b>Baujahr Heizung:</b>	1928
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	157.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

<b>Firma:</b>	Mochow Immobilien GmbH	<b>Name:</b>	Björn Kaiser
<b>Straße:</b>	Unter den Eichen 108A	<b>Ort:</b>	12203 Berlin
<b>Telefon:</b>	+49 173 6561792	<b>E-Mail:</b>	b.kaiser@immobilien-mochow.de
<b>www:</b>	www.mochow-immobilien.de		

## Infrastruktur:

**Autobahn A:** 5 km

## Objektbeschreibung:

Diese reizende Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss einer Wohnanlage in Reinickendorf, mit einer Wohnfläche von ca. 72 qm verteilt auf 2,5 Zimmern und ist seit über 60 Jahren problemlos an eine ältere Dame vermietet, die gerne in dieser Wohnung bleiben würde. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in alle Räume der Wohnung, die optimal geschnitten und aufgeteilt sind.

Auf der linken Seite des Flurbereichs befindet sich ein kleines Gäste- oder Kinderzimmer, sowie ein Badezimmer mit Duschkabine für den täglichen Komfort. Am Ende des Flurbereichs finden Sie den Küchenbereich mit der im Jahr 2022 installierten Gasetagenheizung. Auf der rechten Seite des Flures liegt das große Wohnzimmer und das toll geschnittene Schlafzimmer, das mit Zugang zum Balkon perfekt zum Entspannen und Erholen einlädt.

Zusätzlich zum tollen Grundriss und der langjährigen Vermietung bietet die Wohnung auch ein großartiges Potenzial für eine erfolgreiche Vermietung in der Zukunft. Ein weiteres Plus der Wohnung ist ihr gepflegter Zustand und der charmante Charakter des Gebäudes, die zusätzliche Pluspunkte und Anziehungskraft auf zukünftige Mieter ausüben.

Insgesamt ist diese Eigentumswohnung ein tolles Investment für die Zukunft mit viel Potenzial nach oben.

## Lage:

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einer begehrten Gegend von Reinickendorf, in unmittelbarer Nähe der Residenzstraße in einer ruhigen Seitenstraße. Der Bezirk Reinickendorf zählte im vergangenen Jahr ca. 265.772 Einwohner. Durch diese Lage ist die Wohnung bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und somit ideal für alle, die eine einfache und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und dessen Vorzüge suchen. Die Umgebung der Wohnung bietet viele Annehmlichkeiten und Vorzüge des Stadtlebens

wie zum Beispiel diverse Lebensmittelmärkte, Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte. In den wärmeren Sommertagen begibt man sich zu dem nahe gelegenen Schäfersee, der eine Oase der Ruhe und Entspannung bietet. Mit dem KFZ benötigen Sie nur ca. 20 min zum Potsdamer Platz.

Zusammenfassend ist die Lage der Wohnung in Reinickendorf hervorragend und bietet alles, was man sich von einem Wohnort in der Großstadt erwartet. Genießen Sie ein modernes Stadtleben in wohltemperierten Räumlichkeiten.

## Ausstattung:

- Baujahr 1928, teilweise 1954 neu erbaut
- Dachaufstockung Mitte der 90er
- 71,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- Balkon
- 1. Obergeschoss
- Gasetagenheizung – installiert 2022
- Kellerabteil
- Gemeinschaftliche Gartenanlage
- Teppichboden, PVC Bodenbelag
- Holzkastenfenster / Doppelkassen
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- Gegensprechanlage
- Abstellkammern - Flur und Küche

## Lagebeschreibung:

Hegen Sie Interesse an einer Eigennutzung, steht es Ihnen offen, mit uns über ein entsprechendes Angebot in Interesse der Mieterpartei zu sprechen.

## Bilder

B10A2677



B10A2694



B10A2701-HDR



B10A2709-HDR



B10A2722



B10A2728-HDR



B10A2734



Grundriss

