Berlin / Köpenick

Vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung mit geräumigem Balkon in einem gepflegten Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 26068006



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36.5 m^2 • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	26068006
Wohnfläche	ca. 36.5 m²
Etage	4
Zimmer	1.5
Badezimmer	1
Baujahr	1978

Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergie-verbrauch	90.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.02.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 1,5-Zimmer-Etagenwohnung stellt eine attraktive Kapitalanlage dar. Sie befindet sich in einem 1980 fertiggestellten und gut instand gehaltenen Mehrfamilienhaus und wird mit dem Erbbaurecht angeboten – ein Aspekt, der sich in einem reduzierten Kaufpreis widerspiegelt und damit interessante Renditechancen eröffnen kann.

Die Wohnfläche von ca. 36,5 m² überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung. Der kombinierte Wohn- und Schlafbereich ist hell und freundlich gestaltet und dank eines großen Fensterelements gut belichtet – ein wichtiges Kriterium für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Der direkte Zugang zum großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne erhöht die Attraktivität der Wohnung zusätzlich und stellt einen klaren Mehrwert dar.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und entspricht einem soliden, gepflegten Standard. Die letzte Modernisierung erfolgte 1999, wodurch sich ein funktionaler Zustand ohne kurzfristigen Sanierungsbedarf ergibt. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Vermietbarkeit positiv unterstützt. Ein Personenaufzug im Haus sorgt zudem für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand, regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Das Wohnumfeld profitiert von einer gewachsenen Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt bietet diese Immobilie mit einer Kaltmiete von monatlich 390,- Euro eine solide Kapitalanlage, überschaubaren Verwaltungsaufwand und langfristiges Entwicklungspotenzial. Besonders für Anleger, die eine kompakte, gut vermietbare Einheit in ruhiger Wohnlage suchen, stellt diese Wohnung eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Ausstattung und Details

- 1,5 Zimmer
- Fußböden Laminat oder Fliesen
- Bad mit Wanne und Stellplatz Waschmaschine
- geräumiger Balkon
- Kellerraum
- Aufzug

Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Alles zum Standort

Müggelheim in Berlin-Treptow-Köpenick besticht durch seine stabile und nachhaltige Wohnqualität inmitten einer grünen Seenlandschaft, die zugleich eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage im Berliner Metropolraum bietet. Mit rund 6.580 Einwohnern und einem moderaten Bevölkerungswachstum präsentiert sich dieser Vorort als ein verlässlicher Standort, der insbesondere Berufstätige und Senioren anspricht. Die hervorragende Infrastruktur, insbesondere die direkte Anbindung an das Berliner Stadtzentrum über die S-Bahn, sichert eine kontinuierliche Nachfrage und unterstreicht das solide Wertsteigerungspotenzial der Immobilien in dieser Region.

Das Umfeld von Müggelheim zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus naturnaher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit aus, was den Standort für Investoren besonders attraktiv macht. Die Nähe zum Müggelsee schafft eine begehrte Lebensqualität, die von einer beständigen und werthaltigen Wohnnachfrage getragen wird. Diese Kombination aus grüner Idylle und funktionaler Infrastruktur macht Müggelheim zu einer wertorientierten Alternative innerhalb des Berliner Immobilienmarktes.

Die vielfältigen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Umgebung unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Im Bereich der Gesundheitsversorgung profitieren Bewohner von einer exzellenten medizinischen Infrastruktur, darunter die DRK Kliniken Berlin-Köpenick sowie mehrere Facharztpraxen und Apotheken, die alle in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie EDEKA und REWE in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch eine Auswahl an Cafés und Restaurants, die eine angenehme gastronomische Vielfalt bieten. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Parks, Sportanlagen und Jugendclubs, sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bus- und Tramhaltestellen sowie die S-Bahn-Stationen Hirschgarten und Köpenick gewährleistet, was eine schnelle und flexible Mobilität sichert.

Für den Investor bietet Müggelheim somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, nachhaltiger Wertentwicklung und einer Infrastruktur, die sowohl den Bedürfnissen von Berufspendlern als auch von ruhestandsorientierten Bewohnern gerecht wird. Diese ausgewogene Standortqualität macht Müggelheim zu einer zukunftssicheren Investitionsadresse im Berliner Speckgürtel.

Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26068006 - 12559 Berlin / Köpenick

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com