Berlin / Niederschöneweide

Kapitalanlage in Top-Wohnlage – vermietete 2,5-Zimmer-Altbauwohnung

Objektnummer: 26068013



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

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

Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Auf einen Blick

Objektnummer	26068013
Wohnfläche	ca. 64 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1925

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

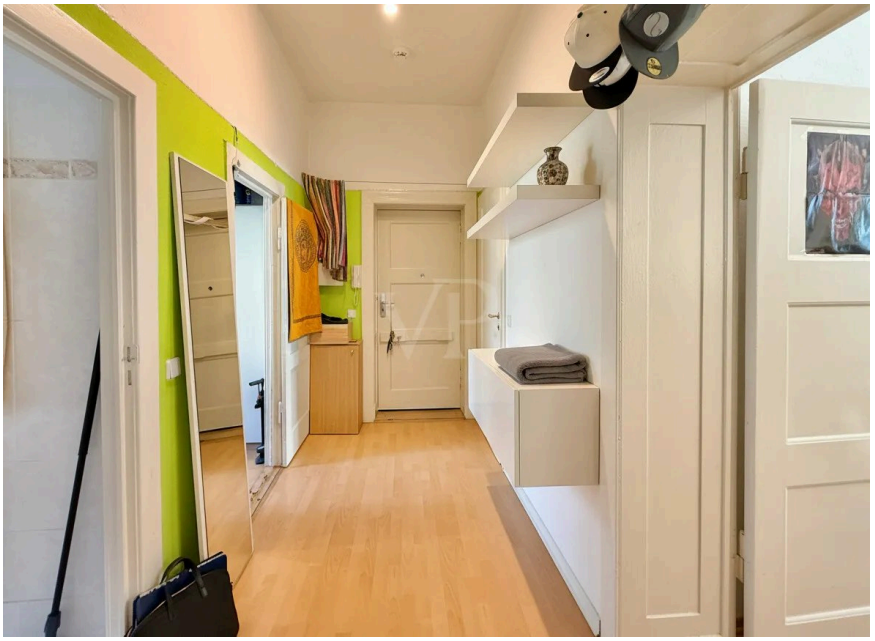
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	85.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine vermietete, charmante Altbau-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 64 m² im Erdgeschoss eines gepflegten und soliden Mehrfamilienhauses. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte, funktionale Aufteilung, den klassischen Altbaucharme sowie helle, freundliche Räume, da sowohl die Küche als auch das Badezimmer über großzügige Fenster verfügen. Aufgrund des bestehenden, zuverlässigen Mietverhältnisses eignet sich das Objekt besonders für Kapitalanleger, die eine sichere und sofortige Einnahmequelle suchen.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen einladenden, zentral gelegenen Flur, von dem aus alle Räume bequem erschlossen werden. Auf der rechten Seite befindet sich zunächst ein vielseitig nutzbares Arbeitszimmer, das sich ideal als ruhiges Homeoffice oder zusätzlicher Wohnraum eignet. Im weiteren Verlauf liegt das gepflegte Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist und ebenfalls über ein Fenster verfügt. Angrenzend daran befindet sich die praktisch geschnittene Küche, die durch das vorhandene Fenster gut belichtet und angenehm belüftet ist.

Auf der linken Seite des Flurs liegt das großzügig geschnittene Wohnzimmer, das als zentraler, gemütlicher Wohnbereich ausreichend Platz für eine ansprechende Einrichtung bietet. Ebenfalls über den Flur erreichbar befindet sich das gemütliche und gut proportionierte Schlafzimmer, das sich ideal als angenehmer Rückzugsort eignet. Die durchdachte und klare Raumaufteilung der Wohnung ermöglicht eine harmonische Trennung zwischen Wohn-, Arbeits- und Schlafbereich und sorgt so für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv und zugleich praktisch. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Zudem ist die Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen, sodass sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch wichtige Verkehrsachsen schnell und unkompliziert erreichbar sind.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und stellt somit eine attraktive, nachhaltige Investitionsmöglichkeit mit stabilen Mieteinnahmen dar. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 469,00 € monatlich und das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 227,96 €.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Alles zum Standort

Geografie:
Der Ortsteil Niederschöneweide gehört zu dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick und auf einer Fläche von ca. 3,49 km² leben hier ca. 13.000 Einwohner. Im Norden und jenseits der Spree grenzt Niederschöneweide an Oberschöneweide. Die vier Ortsteile Spindlersfeld, Adlershof, Johannisthal und Baumschulenweg grenzen im Osten, Südosten, Süden und Südwesten an. Die Anbindung des Ortsteils an den öffentlichen Nahverkehr Berlins ist durch die drei S-Bahnhöfe Schöneweide, Betriebsbahnhof Schöneweide und Oberspree gewährleistet, zusätzlich verkehren von und nach Niederschöneweide mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Durch Niederschöneweide führt die Schnellerstraße, Zubringer vom Bahnhof Schöneweide nach Köpenick und die südlich anliegenden Gebiete.

Lage / Verkehr:
Niederschöneweide liegt gerade einmal ca. 30 Autominuten von Berlins Mitte entfernt. Durch die Anbindung mit der S-Bahn der Linie S8 sind die Zentren der Hauptstadt bequem erreichbar, so sind Sie in nur ca. 25 min. am Alexanderplatz und in ca. 40 min. erreichen Sie den Bahnhof Zoologischer Garten. Mit dem S-Bahnhof Schöneweide verfügt der Standort über einen sehr verkehrsreichen Bahnhof, welcher von sieben Buslinien, fünf Straßenbahnlinien und sechs S-Bahnlinien angesteuert wird. Der Flughafen Berlin-Brandenburg International liegt nur ca. 25 min. mit der S-Bahn bzw. 20 Autominuten entfernt.

Infrastruktur:
Der einstige Industriestandort Niederschöneweide, am südlichen Ufer der Spree gelegen, siedelt sich im nordwestlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick an. Der Ortsteil Oberschöneweide ist gegenüberliegend. Angrenzende Bezirke sind Spindlersfeld, Adlershof, Johannisthal und Baumschulenweg. Schöneweide entwickelt sich zu einem urbanen Wissenschaft-, Wirtschafts- und Technologiestandort im Südosten Berlins. Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Schöneweide ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern über sieben Kindertagesstätten, vier Grundschulen, sechs Oberschulen sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung.

Wirtschaft:
In Schöneweide sind bereits über 300 Unternehmen mit über 3.000 Beschäftigten angesiedelt. Sieben Unternehmen beschäftigen mehr als 100 Mitarbeiter mit Schwerpunkten in den Bereichen Energie, Sensorik, IKT, Bildung und Kreativwirtschaft. Branchenschwerpunkt bilden dabei die Verkehrstechnik & Mobilität, Energie- & Umwelttechnologie, Medien & Kreativwirtschaft, Photonik & Optik, IT &

Automatisierung, Mikrosysteme & Materialien. Bis zum Jahr 2030 sollen hier bis zu 10.000 neue Arbeitsplätze in Hochtechnologie- und Kreativwirtschaft entstehen.

Freizeit / Sport / Natur:
Neun Sportvereine durchziehen den Bezirk. Durch die Wasserreiche Umgebung siedelten sich hier Wassersportclubs an, aber auch ein Tennisclub und ein Fußballverein sind hier heimisch. Für Familien mit Kindern sorgt das FEZ, in dessen Hauptbereich sich auch ein Freibad befindet, für reichlich Abwechslung.

Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

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.

Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Objektnummer: 26068013 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

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