Berlin – Lichterfelde

Attraktive Kapitalanlage in Lichterfelde-West – saniert, gepflegt und solide vermietet

Número da propriedade: 26331041



PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • **ÁREA:** ca. 62 m^2 • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Numa vista geral

Número da propriedade	26331041
Área	ca. 62 m²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1976

Preço de compra	265.000 EUR
Comissão para arrendatários	Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	**Aquecimento central**
Fonte de Energia	**Óleo**
Certificado Energético válido até	**17.03.2028**
Aquecimento	**Petróleo**

Certificado Energético	**Certificado de consumo de energia**
Consumo final de energia	**163.6 kWh/m²a**
Classificação energética	**F**
Ano de construção de acordo com o certificado energético	**1976**

Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel





Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel





Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel





Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel





Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel





Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

O imóvel



Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Uma primeira impressão

Diese attraktive, vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung mit großer Wohnküche und einer Wohnfläche von 62 m² befindet sich im Erdgeschoss eines Wohngebäudes aus den 1970er-Jahren in begehrter Lage von Berlin-Lichterfelde-West. Im Jahr 2016 wurde die Wohnung umfassend saniert und befindet sich heute in einem sehr guten Zustand. Die Sanierung umfasste die Erneuerung des Badezimmers, der Elektrik, der Böden und Wände sowie der Einbau einer Einbauküche.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst eine großzügige Wohnküche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, einen Flur sowie ein Badezimmer. Der Balkon mit Westausrichtung ergänzt das Wohnangebot.

Die Wohnung ist seit vielen Jahren an einen langjährigen Mieter vermietet und erwirtschaftet derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 906,21 EUR, das entspricht einer Jahresnettokaltmiete von 10.874,52 EUR. Die auf den Mieter umlegbaren monatlichen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen betragen 240 EUR. Das Hausgeld beträgt 327,00 EUR monatlich, wovon 25,50 EUR auf die Instandhaltungsrücklage entfällt. Der Miteigentumsanteil der Wohnung beträgt 6,12%.

Mit einer Bruttomietrendite von ca. 4,1 % bietet die Wohnung eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine bestehende Vermietung und laufende Mieteinnahmen an einem gut situierten und an die Innenstadt angebundenen Viertel Berlins legen.

Die Immobilie wird von einer lokal ansässigen Hausverwaltung zuverlässig und engagiert betreut. Die Kombination aus dem sehr guten Zustand der Wohnung, dem langjährigen Mietverhältnis und der professionellen Verwaltung macht dieses Angebot zu einer interessanten Kapitalanlage in einem beliebten und gut an die Innenstadt angebundenen Berliner Wohnstandort.

Die Fotos sind im unvermieteten Zustand in einer baugleichen Wohnung aufgenommen worden. In demselben Gebäude steht diese Zwei-Zimmer Wohnung sowie eine weitere Ein-Zimmer Wohnung, beide im Erdgeschoss, des gleichen Eigentümers zum Verkauf. Bei Interesse an dem Erwerb eines Wohnungspakets sprechen Sie uns gerne an.

Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Detalhes do equipamento

- **Hochwertiger Vinylboden**
- **Einbauküche**
- **Modernes Bad**
- **Sanierte Elektrik**
- **Doppelt verglaste Kunststofffenster**

Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in der begehrten Villenkolonie von Lichterfelde-West im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Der Stadtteil ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, repräsentativen Altbauten und charmanten Villen sowie einem gewachsenen, grünen Wohnumfeld. Die Lage verbindet ein ruhiges, angenehmes Wohnambiente mit einer guten Anbindung an die Berliner Innenstadt und einer gewachsenen Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zum historischen S-Bahnhof Lichterfelde West mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 sowie an mehrere Buslinien. Über die S1 in Richtung Innenstadt ist die Einkaufsmeile Schloßstraße in 5 Minuten, der Potsdamer Platz in 20 Minuten und der S-Bahnhof Friedrichsstraße in 25 Minuten zu erreichen. In Richtung Wannsee ist das Zehlendorfer Zentrum in 5 Minuten, der Schlachtensee in 10 Minuten und der Wannsee in 15 Minuten mit der S-Bahn zu erreichen. Außerdem ist der Campus der FU Berlin in ca. 5 Minuten über die Drakestrasse und Habelschwerdter Allee mit dem Bus oder Fahrrad zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten wie die in fußläufiger Distanz gelegenen LIDL, ALDI, nahkauf, EDEKA. Rossmann, Butter Lindner, Biomarkt Lüske und Alnatura sowie Cafés wie das Café Fuchs Curtius und das Kaffeehaus Lüske befinden sich im näheren Umfeld. Restaurants wie der Weihenstephan Biergarten und das asiatische Restaurant TIDI sowie zahlreiche Bäcker, Arztpraxen und Friseure runden das Angebot in Lichterfelde-West ab. Damit bietet die Lage eine attraktive Kombination aus gewachsenem Kiezcharakter, guter Nahversorgung und urbaner Erreichbarkeit.

Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26331041 - 12205 Berlin – Lichterfelde

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com