

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Berlin

Provisionsfrei: Sanierter 11% Rendite-Renner im Bezirk Mitte (ETW Altbauraum)



Objekt-Nr. **OM-291948**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **309.200 €**

Ansprechpartner:
Herr Roth

10559 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Gesamtfläche	51,00 m ²
Etagen	5	Sonstige Flächen	3,50 m ²
Wohnfläche	51,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	18.360
Preis pro m ²	6.063,00 €	Nettomiete Ist	18.360
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	21,00
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Nicht umlegbare BK	3.510 €
Etage	2. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

---- DAS RUNDUM SORGLOS INVESTMENT ----

- Frisch sanierter Altbau
- Löffelfertig voll möbliert inkl. neuwertiger Einbauküche
- Schon für Dich vermietet: Positiver Cashflow ab Tag 1 im Herzen von Berlin!
- Deine Gesamt-Mieteinnahmen liegen ab Kauf bei 1.490 € pro Monat (17.883 € p.a.), d.h. > 29,00 €/m²
- ...davon 293 € Betriebskostenpauschale, d.h. 5,74 €/m²
- ...davon 1.198 € verbleibende NKM, d.h. > 23,00 €/m²
- Damit zahlt sich Deine Wohnung auch bei einem hohen Kreditanteil und einer marktüblichen Annuität (bspw. 3,5% Zins und 1,0% Tilgung) von alleine ab
- Bruttoanfangsrendite von 4,7% / Faktor 21 VOR Steuer
- Bruttoanfangsrendite von 10,8% / Faktor 10 NACH Steuer, weil wir eine Verfielfachung der Abschreibung (Steuervorteil) über ein gerichtssicheres professionelles Immobiliengutachten für Dich erreichen konnten

WICHTIG: Wenn Du dich mit einer möblierten Vermietung (je 12-24 Monate) nicht wohl fühlst, können wir die Wohnung für Dich zu einer Nettokaltmiete von 918€ (18,00 €/m²) regulär unbefristet vermieten. Dabei ergibt sich eine Zuzahlung von ca. 200 € im Monat vor Steuer und ein positiver Cash-Flow von > 1.300€ nach Steuer. Wir stehen zu unseren Zahlen und besprechen auf Wunsch jede Nachkommastelle mit Dir.

--- Ab hier ist die Anzeige aus Nutzersicht (Dein Mieter/ Dein Kunde) formuliert ---

Das Objekt liegt im hippen Stadtteil Moabit im Bezirk Berlin-Mitte. Direkt an Moabit angrenzend befinden sich die genauso nachgefragten Stadtteile Charlottenburg, Tiergarten und Mitte.

Die 51 Wohnungen der Eigentümergemeinschaft verteilen sich auf 4 historisch schöne Gründerzeit-Gebäudeteile (Vorderhaus, zugehöriger Seitenflügel, Hinterhaus, zugehöriger Seitenflügel). Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Seitenflügels am Vorderhaus, was für Dich ungestörtes und ruhiges Wohnen mitten in Berlin endlich möglich macht. Die nagelneuen Fenster sind fabelhaft nach Westen ausgerichtet, womit die rot-dämmernde Berliner Abendsonne Dir sicher ist. Außerdem erhält Dein neues zu Hause dadurch auch über den Nachmittag hinweg einen hellen, freundlichen und einladenden Charakter.

Du betrittst die Wohnung über eine Diele, die direkt an die nagelneue offen gestaltete Wohnküche mit wertigen Geräten anschließt. Sie ist genauestens an die Gegebenheiten in Deinem zu Hause angepasst. So verläuft sie stilvoll über Eck, damit Du jeden Tag das Maximum an Platz und Wohnkomfort genießen kannst. Über den Flur erreichst Du auf der linken Seite das komplett sanierte Vollbad mit Badewanne. Es ist in zeitlosen sandig-beigen Wohlfühlönen mit groß dimensionierten Fliesen gestaltet. Kenner & Detailverliebte finden dort nur hochwertige Markenprodukte, wie zum Beispiel Villeroy & Boch, Hans Grohe oder Bosch. Aus dem Flur folgt danach auf der linken Seite ein wirklich praktischer Hauswirtschaftsraum. Dort finden bspw. Deine neue Waschmaschine und andere Haushaltsutensilien einen guten Platz, ohne dass dabei zu viel Wohnfläche für Deine Hauptaufenthaltsräume verloren geht. Aus dem Flur geradeaus durchblickend befindet sich mit dem großzügig geschnittenen Schlafzimmer das Herz Deiner neuen Wohnung. Mit seinem westlich zum Innenhof ausgerichteten Doppelflügel-Fenster ist es sehr gut belichtet, aber dabei trotzdem absolut still - der perfekte Rückzugsort.

Die Wohnung begeistert durch frisch geschliffene Echtholzdielen im Schlafzimmer und wunderschöne Stuckelemente in der ganzen Wohnung. Die Elektrik wurde komplett erneuert - alle Lichtschalter und Steckdosen sind modern und schlicht in strahlendem Weiß gehalten.

Die Türen wurden ebenfalls erneuert und sind mit edlen, goldfarbigen Messing Beschlägen versehen. Ein echter Altbautraum mit Seele!

Jetzt Rundgang starten:

<https://360.immophoto.de/vr/whg-stephanstr-52/>

Ausstattung

--- DAS HAUS ---

- Lage im freundlichen hellen Seitenflügel
- Verkehrsberuhigte Wohnlage
- Tolle Hausgemeinschaft mit einer gesunden Mischung aus Mietern und Eigennutzern
- Ausgebautes Dachgeschoss sorgt für ein energetisches Plus für das ganze Haus
- Zugehöriges Kellerabteil (Kellerordnung wird derzeit noch neu sortiert)
- Aufzugsanlage wird gerade hergestellt

--- DIE TECHNIK ---

- DSL-Anschluss (Internet) ist vorhanden
- Neue Zentralheizung aus dem Jahr 2018
- Komplett neue Elektrik

--- DIE WOHNUNG ---

- Helle Zimmer mit hohen Decken und tollen Stuckornamenten
- Wunderschöne Echtholzdielen im Schlafzimmer
- Neue energieeffiziente Fenster in der ganzen Wohnung
- Frisch saniertes Badezimmer mit Badewanne
- Modern gespachtelte Innenwände (keine Raufasertapeten)
- Westausrichtung mit gemütlicher Abendsonne
- Beleuchteter und beheizter LED Spiegel, (superhell und beschlägt auch beim Duschen nicht)
- Einzugsbereit: Vom Handtuchhalter bis zum Toilettenpapierhalter ist schon alles installiert
- Hochwertige Einbauküche
- Durch ein Design-Team individuell und wertig für Deine Wohnung voll möbliert
- Sofort bereit für Deinen Einzug

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Makleranfragen mehr als unerwünscht.

Wir übergeben Dir die Wohnung so, wie du es Dir wünschst:

- Leerstehend
- 12-24 Monate vermietet (1.490 € Gesamtmiete)

- Regulär unbefristet vermietet (918 € Nettokaltmiete)

Jetzt Rundgang starten:

<https://360.immophoto.de/vr/whg-stephanstr-52/>

Lage

Überblick der herausragenden ÖPNV-Anbindung von Deinem neuen zu Hause in der Stephanstr. 52 (Entfernung / Erreichbarkeit)

- Bus = Stendaler Str. 200m / 2 Min.
- S-Bahn = S+U Westhafen 400m / 4 Min.
- U-Bahn = S+U Westhafen 400m / 4 Min.
- Tram = Alt-Moabit/Rathenower Str. 1.400m / 20 Min.
- DB Fern- und Regionalverkehr = Berlin Hauptbahnhof 2.200m / 15 Min.

Die Stephanstr. im Berliner Stadtteil Moabit ist von belebten Kiezen geprägt. Hier findest Du viele Geschäfte, Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung. In den einfallenden Seitenstraßen lässt es sich gleichzeitig dennoch bürgerlich beruhigt leben. Durch die Kopfsteinpflaster und PKW-Bremshügel ist kaum Verkehrsimmission vorhanden. Du kannst dein direktes Wohnumfeld deshalb als Fußgängerzone mit historisch schönen Altbauten verstehen. Läden des täglichen Bedarfs hast du in Fülle direkt vor der Tür. Die Nachbarschaft ist sehr freundlich. Deshalb wohnen hier wohnen immer mehr junge Familien, was den offenen und sicheren Charakter des Kiezes zeigt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	100,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	108,99 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Home Office

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Couch und HO



Schlafzimmer mit Couch und HO

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Couch und HO



Schlafzimmer mit Couch und HO

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Couch und HO



Schlafzimmer mit Couch und HO

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Exposé - Galerie



Frisch saniertes Badezimmer



Flur Blick zum Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele Blick zur Wohnküche/Flur



Diele Blick zur Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche

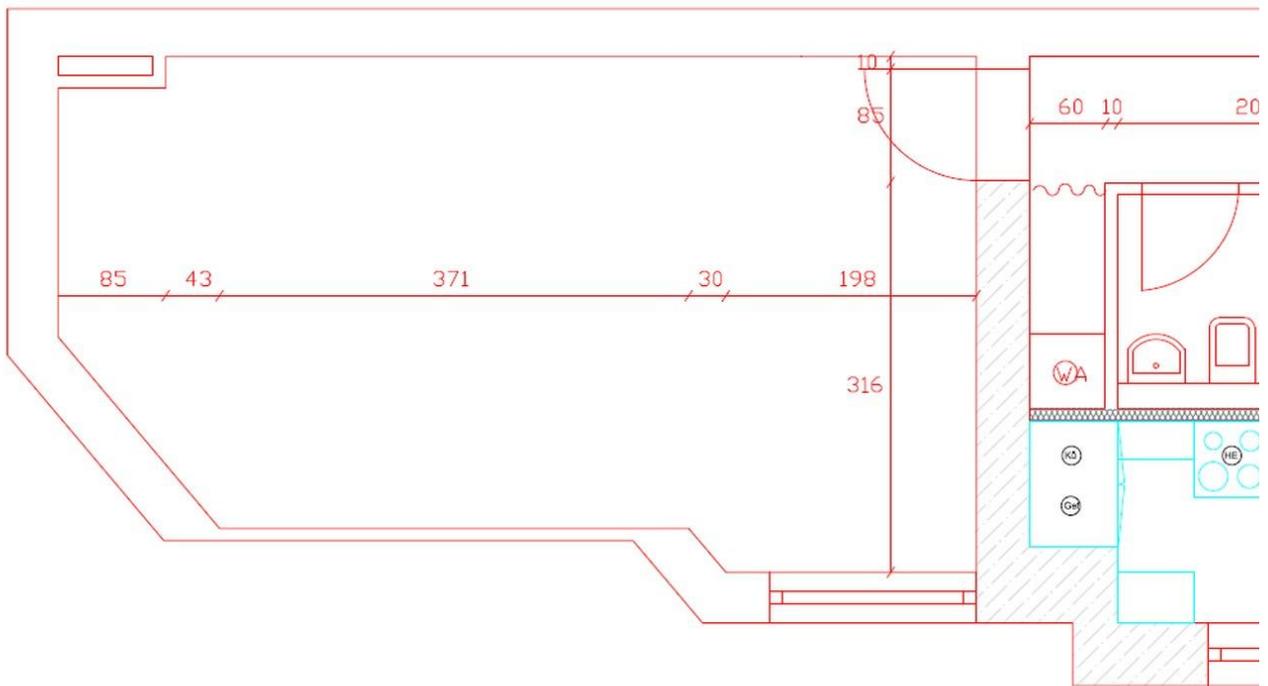


Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Grundriss

Exposé - Galerie

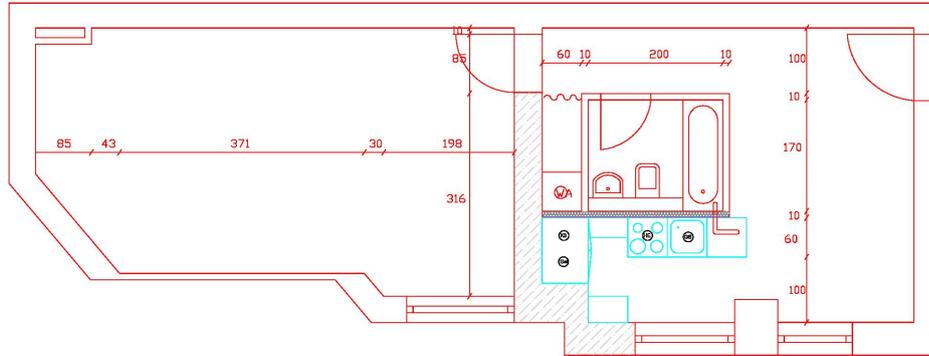


Hauseingang zum Innenhof



Gründerzeit-Fassade Vorderhaus

Exposé - Grundrisse



Objekt		Espenwohnung 15
Adresse		Stephanstraße 52, 10559 Berlin
Titel		Küchenplanung
Maßstab	Format	1:100 DIN A3
Gezeichnet	Datum	STES2 18.12.2023