

Exposé

Wohnung in Berlin

2-Zimmer-Wohnung im Schillerkiez am Tempelhofer Feld, sofort frei & provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-358130

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Plavi

Lichtenrader Str. 55
12049 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Hausgeld mtl.	138 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung im beliebten Schillerkiez. Direkt am Tempelhofer Feld, sofort bezugsfrei und ohne Maklergebühren.

Perfekte Lage für Eigennutzer oder Kapitalanleger!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss Vorderhaus eines klassischen Berliner Altbaus vereint stilvollen Altbaucharme mit urbanem Lebensgefühl.

Auf rund 55m² erwarten Sie lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken, großen Fenstern und einer optimalen Raumaufteilung.

Die Wohnung bietet ein helles Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, eine Küche mit Kammer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das monatliche Hausgeld beträgt lediglich 138 €.

Besonders attraktiv:

Die Wohnung ist leerstehend, nicht vermietet und sofort bezugsfrei! Ideal für Eigennutzer oder Investoren, die direkt starten möchten.

Zudem erfolgt der Verkauf direkt vom Eigentümer – ohne Makler und somit komplett provisionsfrei!

Ausstattung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung verbindet klassischen Altbau-Charme mit modernen Wohnstandards. Die großen Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht, während hohe Decken ein großzügiges Raumgefühl schaffen.

Die Wohnung wurde renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand – sie ist sofort bezugsfrei, ohne weiteren Aufwand.

Im Wohnzimmer wurde ein Laminatboden in warmer Holzoptik verlegt, der für eine wohnliche Atmosphäre sorgt. Das Schlafzimmer ist aktuell mit einem Teppich ausgestattet, der sich bei Bedarf problemlos und individuell austauschen lässt – ideal, um den Raum nach eigenem Geschmack zu gestalten.

Die separate Küche ist vollständig mit einer Einbauküche und Sitzecke ausgestattet: Geschirrspüler, Ofen, Gaskochfeld und Abzugshaube sind bereits enthalten.

Der angrenzende geflieste Küchenbereich ist in einer stilvollen Farbgestaltung gehalten und bietet mit einer praktischen Vorratskammer zusätzlichen Stauraum.

Der Flur wurde abgehängt und clever als Stauraumlösung genutzt – ideal für Haushaltsgeräte, Koffer oder Vorräte. Auch hier wurde ein pflegeleichter Fliesenboden in schöner Farbgebung verlegt.

Das Tageslichtbad ist gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Eine integrierte Fußbodenheizung sorgt hier für angenehme Wärme – besonders in der kalten Jahreszeit ein spürbarer Komfort.

Ein abschließbarer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Highlights im Überblick:

- charmante Altbauwohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche
- im Vorderhaus 1. Etage
- 2 helle, großzügig geschnittene Zimmer
- separate Küche und Badezimmer mit Tageslicht
- Hohe Decken und große Fenster
- Eigenes Kellerabteil
- gepflegter Zustand
- Hausgeld: 138 €/Monat
- leerstehend und sofort verfügbar
- provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer
- Top-Lage in Neuköllns beehrtem Schillerkiez
- Tempelhofer Feld, Sonnenallee und Hermannplatz in direkter Nähe
- sehr gute Nahverkehrsanbindung (U8)

Lage

Die Lichtenrader Straße liegt mitten im lebendigen Schillerkiez, einem der angesagtesten Viertel Nord-Neuköllns. Nur wenige Schritte entfernt eröffnet sich das beeindruckende Tempelhofer Feld – Berlins größte innerstädtische Parklandschaft, perfekt zum Joggen, Skaten oder entspannten Picknicken.

Auch die Herrmannstraße und Sonnenallee mit ihrem multikulturellen Flair, hippe Cafés, coole Bars sowie zahlreiche Restaurants sind fußläufig erreichbar. Der beliebte Hermannplatz mit seinen Einkaufszentren (Neukölln Arcaden, Karstadt) liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Beste Anbindung:

Die U-Bahn-Stationen Boddinstraße (U8) und Leinestraße (U8) sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingang, Flur 02

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 01



Wohnzimmer 02

Exposé - Galerie



Küche 01



Küche 02

Exposé - Galerie



Küche Kammer 01



Küche Kammer 02

Exposé - Galerie



Bad 01



Bad 02

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 01



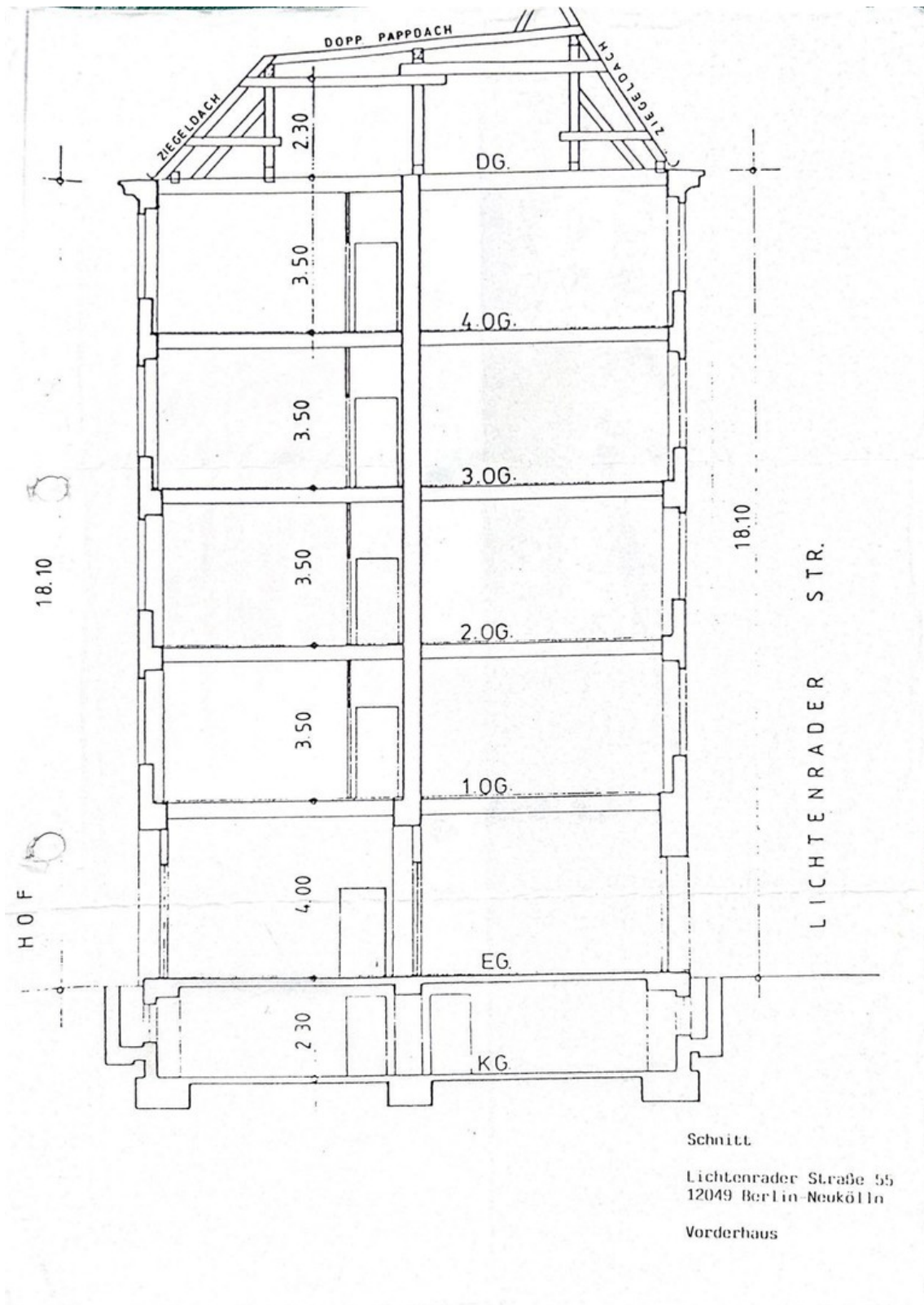
Schlafzimmer 02

Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Hausschnitt, Vorderhaus

[illegible]

www.ohne-makler.net/expose/358130

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Anhänge

1.

Bewertungs-PDF

Immo
Scout24



Lichtenrader Straße 55
12049 Berlin

Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dafür entschieden eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Gerne möchten wir Ihnen bei dieser großen Entscheidung mit unserer Immobilienexpertise zur Seite stehen und Ihnen einen ersten Eindruck über den Wert der Immobilie geben. Auf den folgenden Seiten finden Sie daher Ihre persönliche Immobilienbewertung. Da der Preis in der Regel das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist, möchten wir Ihnen mit dem vorliegenden Dokument einen umfassenden Überblick über unsere Berechnung ermöglichen.

Mit unserem Bewertungs-PDF bieten wir Ihnen auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften eine Marktwertspanne. Diese enthält den wahrscheinlich erzielbaren Kaufpreis in einem angemessenen Vermarktungszeitraum und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen, wie sich der **Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit** verhalten hat. Dazu präsentieren wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich. Somit erlangen Sie einen **Überblick über ähnliche Objekte** desselben Immobilientyps in Ihrer Umgebung.

In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Preise angestiegen. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es eine Herausforderung, den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand **lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes**, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte.

Da sich die vorliegende Immobilienbewertung als eine erste Einschätzung versteht, empfehlen wir Ihnen, Ihre Immobilie von einem **regionalen Immobilienmakler vor Ort** oder einem Gutachter noch einmal bewerten zu lassen. Dieser kann weitere Details am Objekt berücksichtigen und in seine Berechnung mit einfließen lassen. Verfügt Ihre Immobilie über **besondere Eigenschaften** wie beispielsweise eine Design-Einbauküche? Dies könnte den Wert zusätzlich steigern. Bei einem Verkaufs- oder Kaufvorhaben ist daher eine ergänzende Bewertung empfehlenswert.

Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

Kontakt



Dirk Steinkamp



Invalidenstraße 65
10557 Berlin



maklersuchmaschine@immobilienscout24.de



030 243 01 1530

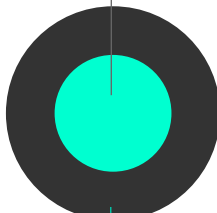


Eigentumswohnung
Baujahr:

Wohnfläche: 55 m²
gemäß Nutzerangaben

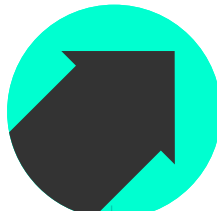
Lichtenrader Straße 55
12049 Berlin

Minimale Preiserwartung
252.000 €



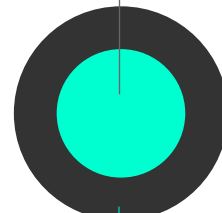
389.000 €
Maximale Preiserwartung

Marktwertentwicklung



+1,8 %
2024-2025

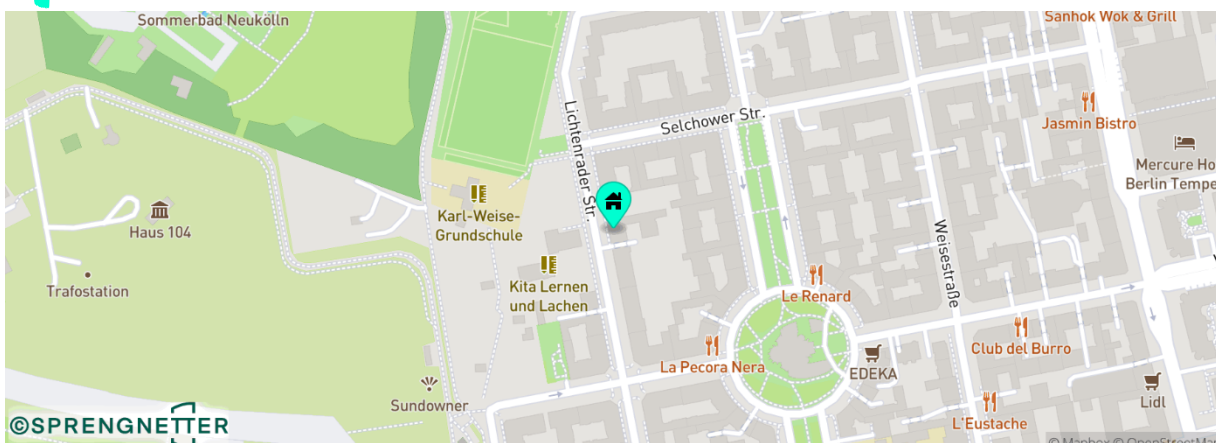
Minimale Miete
725 €



1.431 €
Maximale Miete



Diese Immobilienbewertung bietet lediglich eine erste Einschätzung. Wir empfehlen, die Immobilie zusätzlich von einem Makler vor Ort bewerten zu lassen.



Lichtenrader Straße 55
12049 Berlin

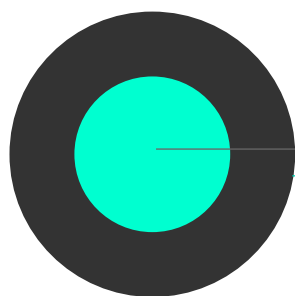
Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungstichtag nach einem angemessenen Vermarktungs-

zeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen

für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Minimale Preiserwartung
252.000 €
4.582 €/m²

Maximale Preiserwartung
389.000 €
7.073 €/m²



Diese Immobilienbewertung bietet lediglich eine erste Einschätzung. Wir empfehlen, die Immobilie zusätzlich von einem Makler vor Ort bewerten zu lassen.

Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



einfach
265.000 €
4.818 €/m²



mittel
296.000 €
5.382 €/m²



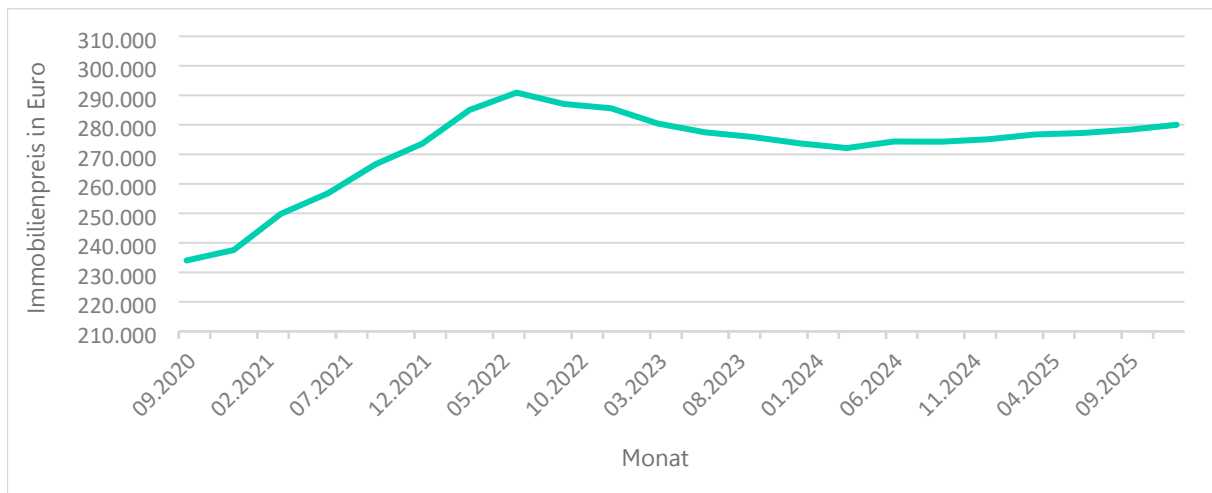
gehoben
320.000 €
5.818 €/m²



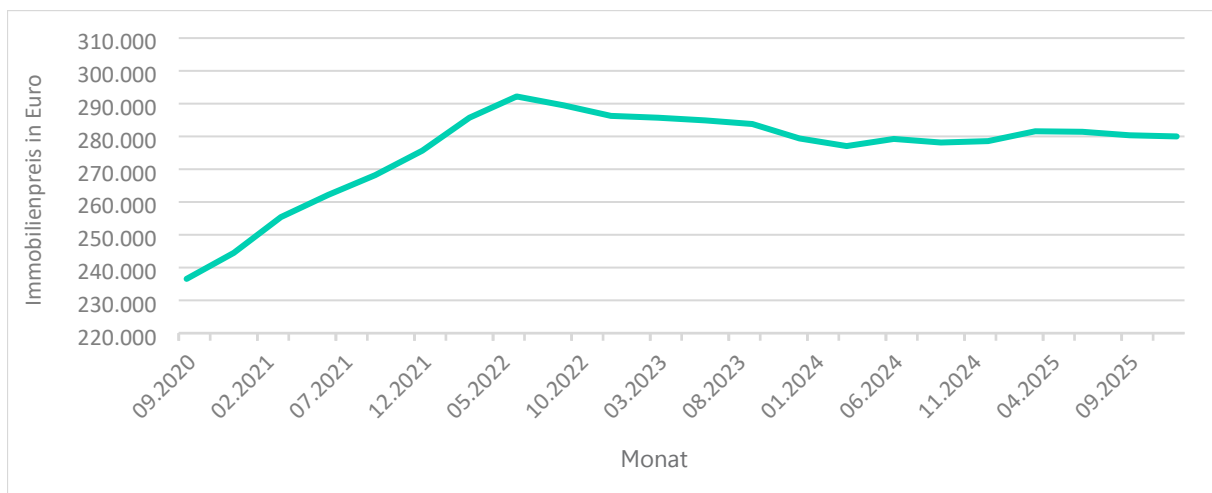
stark gehoben
373.000 €
6.782 €/m²

Wertentwicklung

Wertentwicklung über 5 Jahre in der Region Berlin (West)

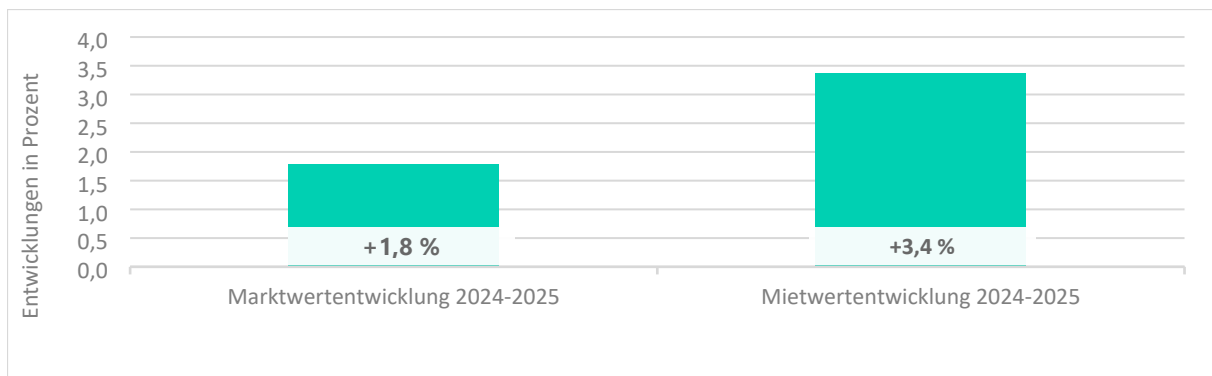


Wertentwicklung in dem Bundesland Berlin



Diese Immobilienbewertung bietet lediglich eine erste Einschätzung. Wir empfehlen, die Immobilie zusätzlich von einem Makler vor Ort bewerten zu lassen.

Entwicklungen im letzten Jahr in der Region Berlin (West)



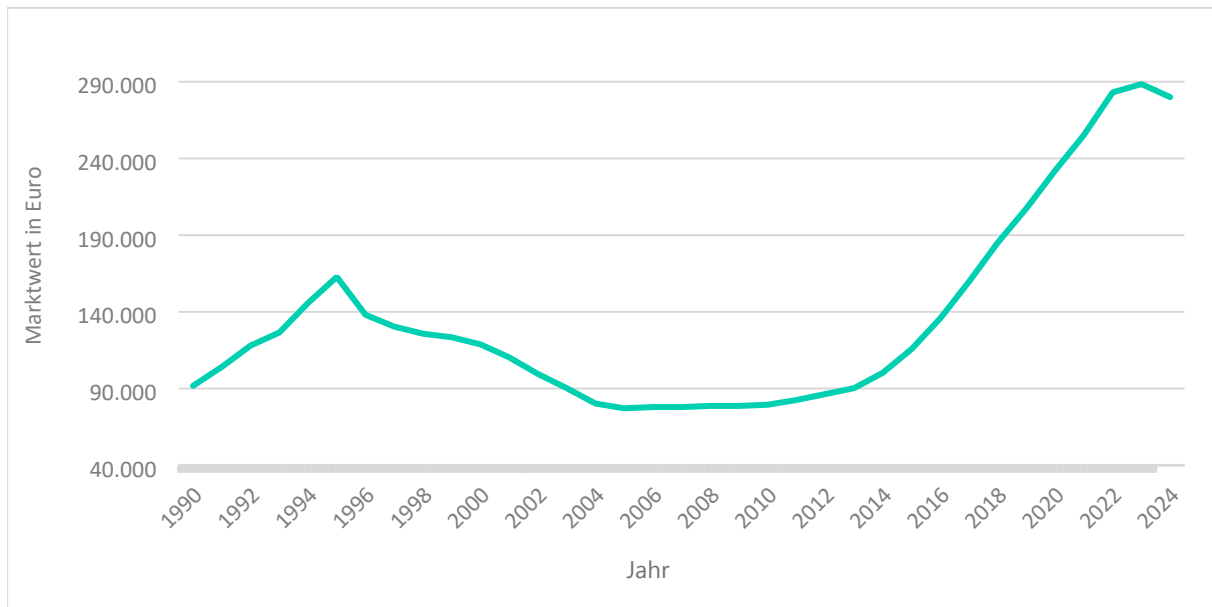
Langfristige Marktpreisentwicklung

In den letzten 35 Jahren haben sich
gemäß Sprengnetter Immo-

bilienmarktmonitoring (S-IM) die
Marktpreise vergleichbarer Immobi-

lien in der Sprengnetter-Auswerte-
region wie folgt entwickelt.

Langfristige Marktpreisentwicklung in Berlin (West)



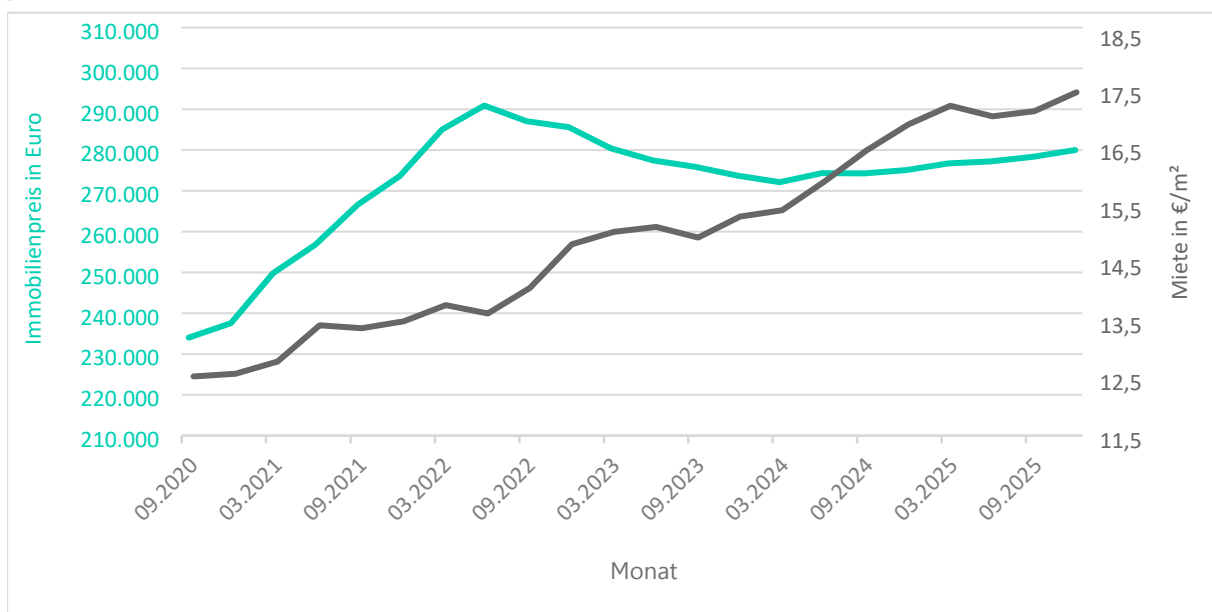
Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich
die Immobilienpreise wie folgt in

Berlin (West) entwickelt. Die
durchschnittliche Entwicklung

von Mietpreis und Marktpreis der
letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in der Region Berlin (West)



Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktpreise, Mietpreise und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillier-

ten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 9 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/AVM.

Der Darstellung der langfristigen Marktpreisentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktpreisentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren

abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios.

Für die verschiedenen Immobilien-teilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktpreise von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Siehe www.sprengnetter.de/S-IM.

Datengrundlage in Zahlen

Die Sprengnetter Immobiliendatenbank ist eine der größten Deutschlands, Österreichs und Kroatiens. Das Besondere: Dort sind nicht nur Milli-

onen von Angebotspreisen und Angebotsmieten, sondern auch mehrere Millionen aktuelle und real erzielte Kaufpreise für alle Lagen in

Deutschland und Österreich gespeichert. Für die Bewertung stehen damit weit über 9 Milliarden Objektinformationen zur Verfügung.



2 Mio.

Kaufpreise



10 Mio.

Kaufpreisangebote



17 Mio.

Mieten



9 Mrd.

Objektinformationen

Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

Die Darstellung der Lage des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte dieses Dokuments erfolgt unter Verwendung der statischen Webkarte von Mapbox und deren bereitgestellten Datengrundlagen basierend auf dem Datenmaterial von OpenStreetMaps.

Datenquellen:

<https://www.mapbox.com/about/maps>.

<http://www.openstreetmap.org/copyright>.

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Seitens der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH nicht besichtigt.

Von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH kann deshalb keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

Platz für Notizen