

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Helle 4-Zimmer Wohnung von Privat



Objekt-Nr. OM-417830

#### Wohnung

Verkauf: **326.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Behrendt

Guineastraße 38  
13351 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Hausgeld mtl.	375 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	89,49 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage in Berlin-Wedding – gepflegte, lichtdurchflutete Eigentumswohnung verkauft von Privat

Diese großzügige und helle Eigentumswohnung befindet sich in der vierten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Berliner Stadtteil Wedding. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und umfasst neben Flur, Badezimmer und Küche insgesamt vier weitere Wohnräume (siehe Grundriss). Der allgemeine Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen.

Die Wohnung wird als vermietete Kapitalanlage verkauft und bietet eine solide sowie sichere Rendite. Der jährliche Nettokaltmietertrag beträgt 6.718,32 €. Das bestehende Mietverhältnis ist zuverlässig: seit Beginn hat der Mieter seine Zahlungsverpflichtungen pünktlich erfüllt und sich stets um den Erhalt der Wohnung gekümmert. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 374,81 €.

Highlights auf einen Blick:

- Sicher vermietete Eigentumswohnung
- Gepflegter Zustand
- Lage im Vorderhaus
- Vier separate Wohnräume
- Fenster in fast jedem Zimmer (inkl. Küche und Badezimmer)
- Beheizung über Fernwärme
- Sehr gute Infrastruktur
- Verkauf von Privat ohne Maklergebühren
- Sperrfrist bis 05/2026

Gerne stehe ich bei Rückfragen zur Verfügung. Bei ernsthaften Kaufinteresse und nach Rücksprache mit dem Mieter, kann die Wohnung besichtigt werden. Auf ausdrücklichen Wunsch des Mieters werden keine Innenaufnahmen der Wohnung veröffentlicht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## Lage

Wedding gehört zu den zentral gelegenen Berliner Stadtteilen mit guter Verkehrsanbindung an die City Ost und die City West. Das traditionsreiche Arbeiterquartier wandelte sich vom industriell dominierten Stadtbezirk zum Standort für modernes Dienstleistungsgewerbe, Wissenschaft, Forschung und Kultur.

Das Hauptzentrum rund um die Müllerstrasse hat dabei seinen Platz im multizentrischen Gefüge der Gesamtstadt behaupten können und ermöglicht den Anwohnern eine große Auswahl an Geschäften, Imbissen, Cafés und Restaurants. Fußläufig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut zu erreichen - zahlreiche Supermärkte, Kindergärten und Schulen sind in der zahlreiche Supermärkte, Kindergärten und Schulen sind in der Nähe ebenfalls in ausreichender Zahl vorhanden. Im Übrigen steigt der Stadtteil seit geraumer Zeit im Ansehen und Teile von Wedding zählen inzwischen zu den Szene-Wohnlagen Berlins.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	164,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

