

Exposé

Wohnung in Berlin

Kapitalanlage in A-Lage: 350m zum Ku'damm, 4,97% Rendite, 1 Zi., 42,5m², 1.150€ Kaltmiete



Objekt-Nr. OM-423999

Wohnung

Verkauf: **289.830 €**

Ansprechpartner:
Jonas Logisch

Seesener Str. 50
10711 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	75 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein exklusives, voll möbliertes Apartment in einem Gründerzeithaus in der Seesener Straße 50. Nur 350 Meter vom Kurfürstendamm entfernt, in einer ruhigen Seitenstraße der City-West, bietet dieses Objekt eine seltene Investmentgelegenheit in A-Lage. Das Apartment wurde 2023 und 2025 umfassend modernisiert und befindet sich im 4. OG, bequem erreichbar mit einem Aufzug.

Die Investment-Highlights in Zahlen:

- ✓ 4,97 % Bruttorendite
- ✓ 289.830,00 € Kaufpreis (42,5 m²)
- ✓ 6.819,53 €/m² Kaufpreis (Modernisierter Altbau in City-Lage)
- ✓ 1.150 € monatliche Mieteinnahmen (27 €/m² kalt)
- ✓ 6,25 % AfA (Sonderabschreibung durch Gutachten)
- ✓ Bereits vermietet – sofortiger Cashflow

Warum dieses Objekt?

- ✓ Keine Mietpreisbremse: Durch die Möblierung und die Lage sind Sie in der Mietgestaltung frei.
- ✓ Sicherheit: Umfassende Modernisierungen in den Jahren 2023 und 2025 bedeuten Ruhe vor Instandhaltungskosten für die nächsten Jahre.
- ✓ Vermögensaufbau: Bei entsprechender Finanzierung generiert die Wohnung einen positiven Cashflow nach Steuern von ca. 197 € monatlich und erhöht Ihr Netto-Einkommen.

Ausstattung

Modernisierungen 2023–2025: Das Apartment wurde umfassend erneuert – kein bloßes "Hübschmachen":

- ✓ Küche & Bad: Einbauküche 2023 komplett erneuert, Duschbad 2023 komplett erneuert inkl. Armaturen.
- ✓ Technik: Modernisierungen 2025 mit Austausch von Steckdosen und Lichtschaltern, neue Gegensprechanlage.
- ✓ Interieur: Erneuerung des Laminatfußbodens, Putz- und malermäßige Überarbeitung aller Wand- und Deckenflächen, neue Zimmertüren.
- ✓ Möblierung: Hochwertige Vollmöblierung (im Kaufpreis inkl.): Doppelbett, Kleiderschrank, Schreibtisch, Sofa, etc.
- ✓ Komfort: Sonnen-Balkon mit schönem Ausblick im 4. OG, Aufzug bis vor die Wohnungstür – seltenes Feature in Berliner Gründerzeitbauten.
- ✓ Extras: Fahrradstellplätze im Hof, Balkon + Aufzug + Einbauküche – seltene Kombination in der Lage.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Beispielrechnung (42,5 m² Einheit): Hier sehen Sie, wie sich das Investment rechnet.
(Beispielhafte Annahmen: 100% Finanzierung, 42% Steuersatz):

- ✓ Mieteinnahmen p.a.: + 13.800 €
- ✓ Steuervorteil p.a. (AfA): + 5.483,38 €
- ✓ Cashflow nach Steuern monatl.: +197,02 € (Investitionsmodus)

Interesse? Sichern Sie sich dieses rentable Investment. Kontaktieren Sie uns gerne für das vollständige Exposé und eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Lage

Berlin-Charlottenburg: Zentraler geht es kaum.

Die Leerstandsquote im Viertel liegt bei unter 1 %.

- ✓ Kurfürstendamm: Nur 4 Min. zu Fuß (350 Meter).
- ✓ ÖPNV: Bushaltestelle "Seesener Straße" in 1 Min. fußläufig, S Halensee & U Adenauerplatz in ca. 9 Min. erreichbar.
- ✓ Infrastruktur: Supermärkte (7 Min.), 15+ Restaurants & Cafés (5 Min.) direkt vor der Tür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur (neu gestrichen)

Exposé - Galerie



Einbauküche neu seit 2023

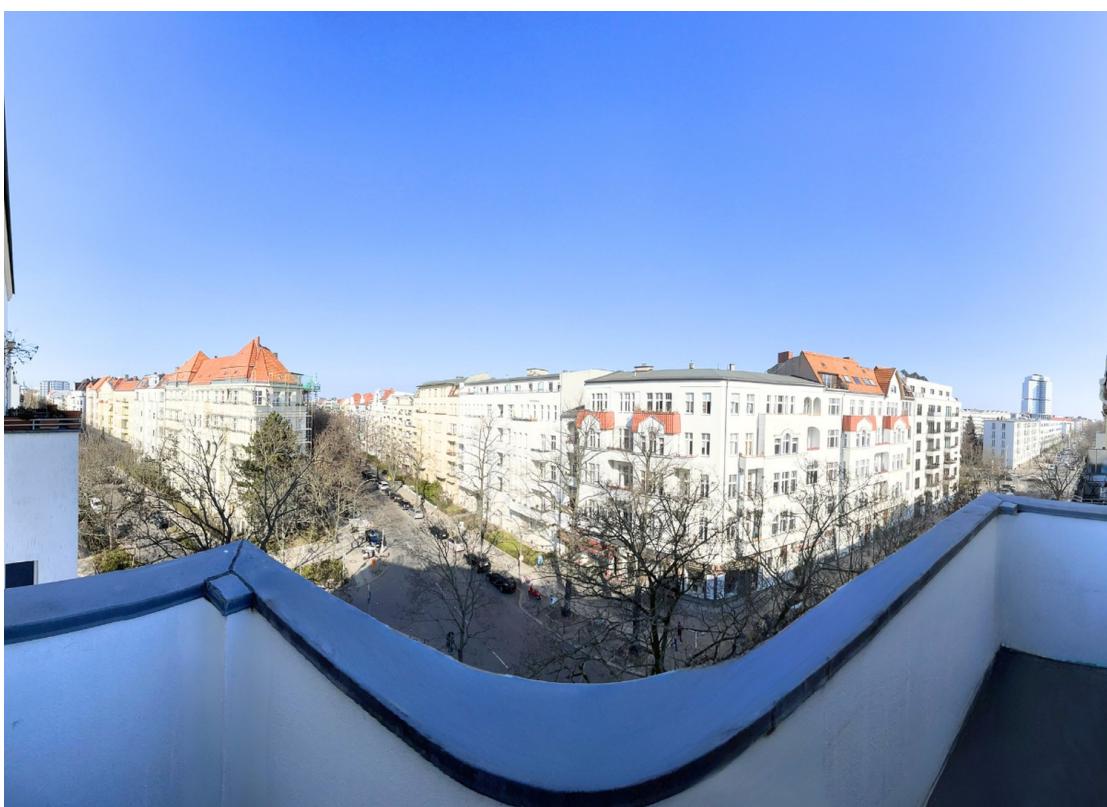


Badezimmer neu seit 2023

Exposé - Galerie



Hausfassade

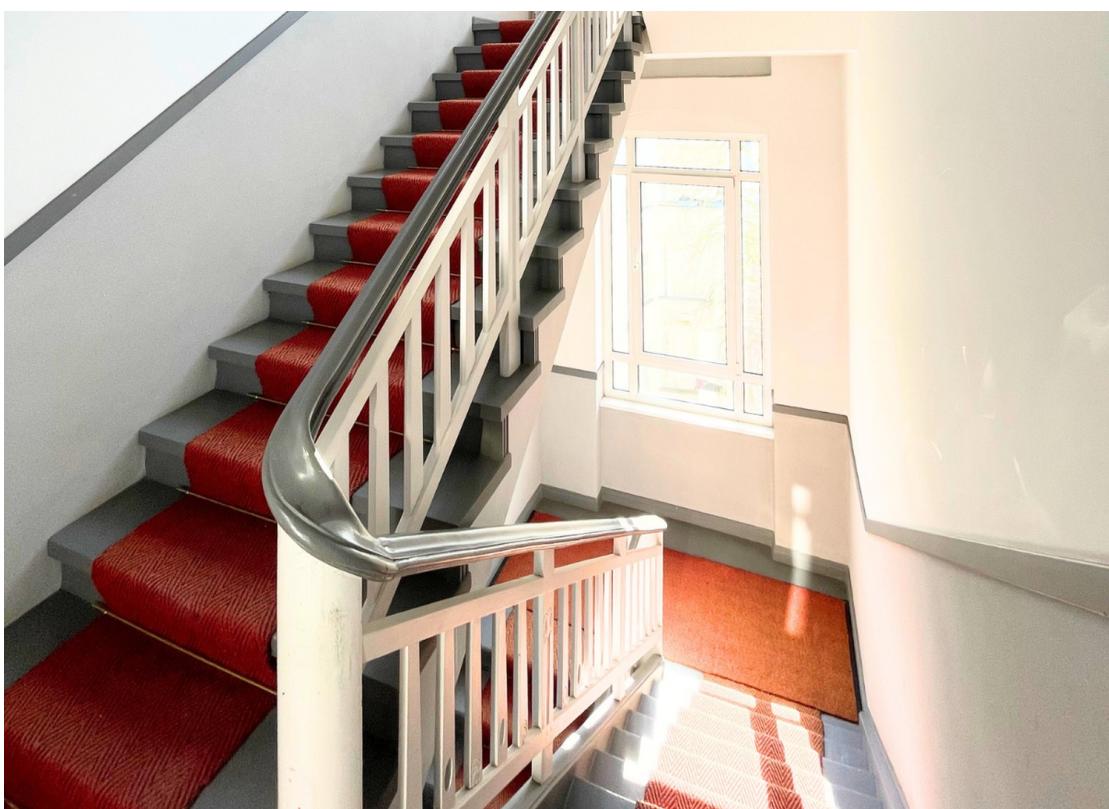


Balkon 180-Grad-View

Exposé - Galerie

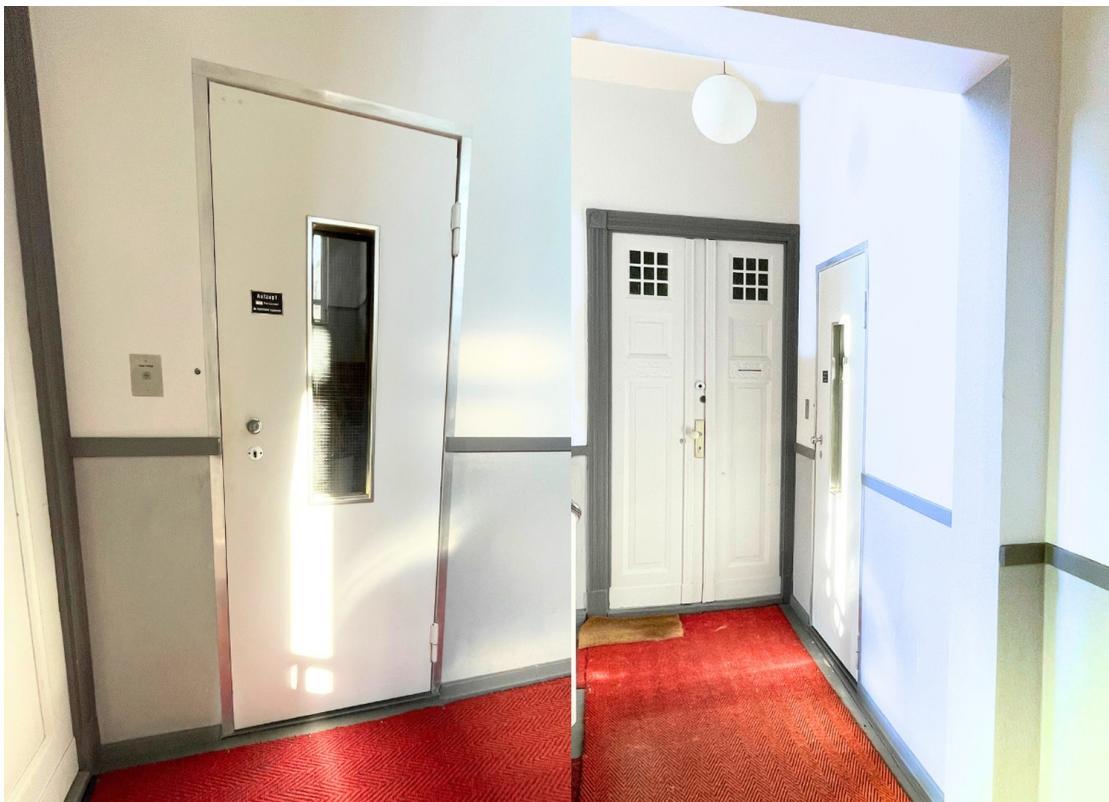


Balkon Ausblick



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus und Aufzug



Hauseingang

Exposé - Galerie

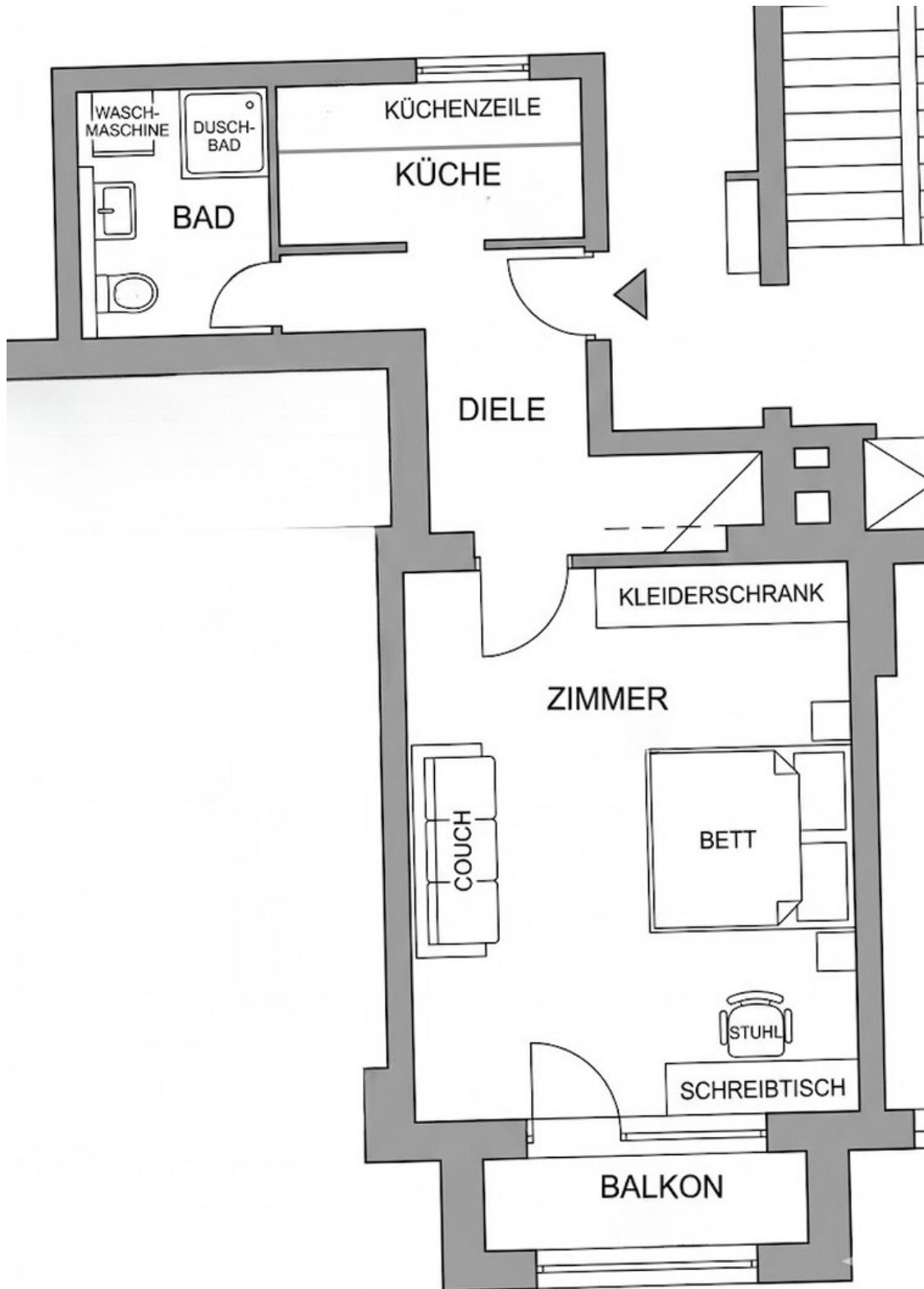


350m bis zum Ku'damm



350m bis zum Ku'damm

Exposé - Grundrisse



Grundriss - 42,5m²