

Exposé

Wohnung in Berlin-Pankow

Gutgeschnittenes Anlageobjekt im Pankow Kissingenviertel



Objekt-Nr. OM-429502

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Ray Langenfeld

Vineta Str.52
13189 Berlin-Pankow
Berlin
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,78 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	328 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wirklich schöne 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eignet sich hervorragend als Kapitalanlage. Die derzeitigen Mieter sind ein älteres Ehepaar, welches bereits seit 2000 in der Wohnung wohnen, sodass die Wohnung ideal für Investoren ist, die von einer stabilen Mieteinnahme profitieren möchten.

Die Wohnung liegt in einem sehr gepflegten Altbau welcher 1925 in massiver Ziegelbauweise errichtet wurde.

In den Jahren 1998/99 wurden das Haus umfassend saniert. Dazu zählen die Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen, das Dach wurde neu gedeckt, alle Balkone sowie Loggien wurden erneuert, die Fassade überarbeitet sowie die Treppenaufgänge modernisiert. Die Heizungsanlage ist in 2024 erneuert worden.

Die Wohnung selbst hat einen schönen und zweckmäßigen Schnitt, verfügt über ein gefliestes Badezimmer mit Badewanne, einen schönen Balkon sowie über einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein gefliestes Vollbad mit Fenster sowie eine großen Essküche.

Ein Balkon, sowie ein Kellerraum sind vorhanden

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2000 an ein älteres Ehepaar vermietet. Die netto-Kalt Miete beträgt zur Zeit € 524,28.- und wurde immer pünktlich überwiesen.

Betriebskosten: € 113.-

Heizkostenvorauszahlung: € 88.-

Brutto Warm : 725,28.-

Lage

Die Vinetastraße liegt im südlichen Teil des Ortsteils Pankow, direkt an der Grenze zum Prenzlauer Berg. Die Lage zeichnet sich durch eine Mischung aus ruhiger Wohnatmosphäre und hervorragender urbaner Anbindung aus. Die Immobilie befindet sich im beliebten Kissinger Viertel in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof Vinetastraße (Linie U2), der in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Von dort aus gelangt man in etwa 10–15 Minuten direkt zum Alexanderplatz. Zudem verkehren in der Umgebung die Straßenbahnlinie M1 sowie verschiedene Buslinien. Die Schönhauser Arcaden sind fußgänglich erreichbar. Das Wohnumfeld bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäckereien) sowie kleinen Fachgeschäften und Gastronomiebetrieben. Die Gegend wird oft als familienfreundlicher "Kiez" beschrieben, der weniger hektisch als das benachbarte Prenzlauer Berg ist, aber dennoch dessen Vorteile (Cafés, Restaurants) bietet. In der direkten Nachbarschaft finden sich verschiedene Dienstleister wie ein Wellness-Spa und Arztpraxen. In der näheren Umgebung laden Grünanlagen wie der Bürgerpark Pankow oder der Schlosspark Niederschönhausen zur Erholung ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitsraum/Kinderzimmer



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie

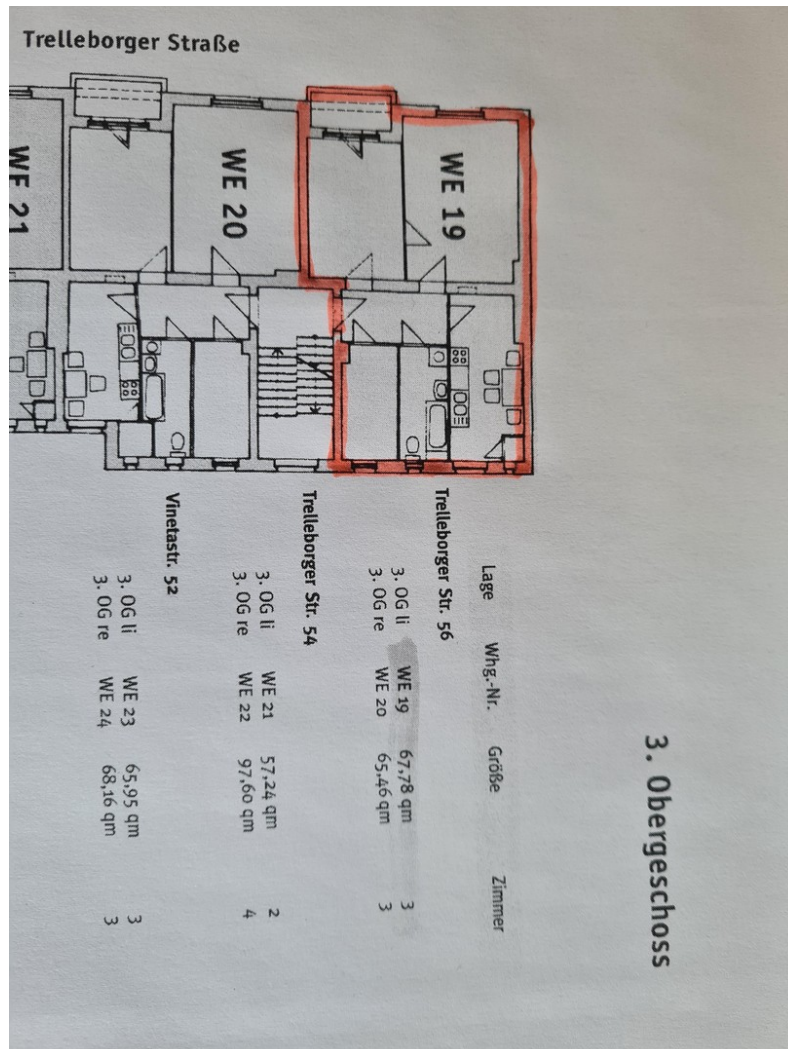


Vollbad



Aufgang

Exposé - Galerie



Grundriss