

Exposé

Dachgeschosswohnung in Eichwalde

**Eigennutzer & Kapitalanleger Renditeobjekt mit ca. 5 %
im gefragten Berliner Umland**



Objekt-Nr. OM-430318

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:
Kristina Wewering

Gerhart-Hauptmann-Allee 5a
15732 Eichwalde
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	42,00 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	42,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	162 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene und hochwertig ausgestattete Wohnung ideal für Singles oder Paare in der zweiten / dritten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Eichwalde Sie bietet alles, was ein modernes Eigenheim ausmacht: Ruhe, Großzügigkeit und wertvolle Außenflächen.

Herzstück der Wohnung ist der große Sonnenbalkon, erreichbar von Küche und Wohnzimmer – ein Platz, der sich schnell zum persönlichen Lieblingsort entwickelt.

Der praktische Flur führt in ein großzügiges Wohnzimmer mit angeschlossener Küche. Durchgehend verlegtes Fischgrät-Vinyl unterstreicht den gehobenen Wohncharakter. Alle Bereiche sind hell, angenehm privat und von außen nicht einsehbar.

Das neu renovierte Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, die klare Raumaufteilung und die hochwertige Gesamtwirkung der Wohnung schaffen ein Zuhause, das sofort überzeugt und zum Einziehen einlädt.

Eine seltene Gelegenheit für Singles und Paare, die ihr neues Zuhause mit urbanem Komfort, Ruhe und viel Wohlfühlatmosphäre verbinden möchten.

Ausstattung

Wohnkomfort & Qualität

Absolut top gepflegtes Gesamtobjekt

Durchdachte Raumaufteilung mit hellem, großzügigem Zimmer

bodentiefe Fensterelemente für viel Licht

Neuwertige Dachfenster mit Verdunklungsrollos

Weißer Türen und Türrahmen, harmonisches Erscheinungsbild

Sicherheit & Technik

Dachfenster mit Verdunklungsrollos / Fernbedienung

Manuell bedienbare Rollläden im 2. OG

eigene Wasserzähler

Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage

Kabel-TV-Anschlüsse

Glasfaser bis in die Wohnung

Außenflächen

Großer, sonnenverwöhnter Balkon – von Küche und Wohnzimmer erreichbar

Rollläden für angenehmen Komfort

Haus & Gemeinschaft

Privater abschließbarer Kellerraum mit eigenem Stromanschluss

Abschließbare Garage

Waschmaschinenanschluss im gemeinschaftlichen Waschraum

Solide Eigentümergeinschaft mit 8 Wohneinheiten

Gepflegter Fahrradabstellbereich im Hinterhof

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung kann nach Absprache leer übergeben werden.

Eigennutzer: damit können Sie zeitnah einziehen. Möbel können übernommen werden.

Kapitalanleger / Rendite:

Bei Vermietung ist eine Kaltmiete von 720€/Monat für die Wohnung und zusätzlich 120€/Monat für die Garage erzielbar, was durch Testanzeigen validiert wurde. Damit ergibt sich eine attraktive Rendite von > 5 %. Durch eine verkürzte RND ist zusätzlich eine erhöhte steuerliche Abschreibung möglich.

Fazit:

Renditestarke Kapitalanlage im direkten Berliner Umland mit ca. 5 % Nettoanfangsrendite, exzellenter Verkehrsanbindung und wirtschaftsstarker Umgebung (BER, Tesla, Hochschule).

Geeignet für Kapitalanleger mit Fokus auf stabilen Wohnimmobilienstandorten.

Finanzierung:

Bei Bedarf kann der Kontakt zu einem Finanzierungsvermittler hergestellt werden.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie vorliegenden Unterlagen (Energieausweis und technischen Skizzen).

Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Maßangaben sind ca.-Werte. Innerhalb der Eigentümergemeinschaft läuft ein Verfahren der Souterrain-Gewerbeinheit. Die angebotene Dachgeschosswohnung ist hiervon nicht unmittelbar betroffen. Die Hausverwaltung begleitet die Angelegenheit aktiv. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt ca 42qm.

Lage

In ca. 4 Gehminuten erreichen Sie den S-Bahnhof Eichwalde – direkte Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zur Uni und zum BER Flughafen

Ebenfalls in ca. 5 Gehminuten liegt das Zentrum von Eichwalde. Hier finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs. Ob einkaufen, schlendern über den Markt, zur Post oder ein Eis. Es ist alles da.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist hier seit Jahren konstant hoch – kein Wunder angesichts der Nähe zum Flughafen, der Hochschule in Wildau und der S-Bahn. Alles, was das tägliche Leben erleichtert und bereichert, finden Sie in unmittelbarer Umgebung: Supermärkte, Boutiquen, Cafés, Bistros, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten.

Kurz gesagt: Ob Berliner Großstadt-Dschungel, Hochschule, BER Flughafen oder ruhiges Grün – von hier aus sind Sie überall im Handumdrehen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



edler Fischgrät-Vinylboden

Exposé - Galerie



praktischer Grundriss



neue Küche



hochwertige Ausstattung

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Handtuch Heizkörper



Flur

Exposé - Galerie



Dachboden



Hausansicht

Exposé - Galerie



Balkon



Exposé - Galerie



Garage



Waschkeller

Exposé - Grundrisse

2. OG



Dachboden / Speicher

