

Exposé

Wohnung in Berlin

Erstbezug nach Sanierung | Teileigentumseinheit für Ferienwohnungsvermietung



Objekt-Nr. OM-437464

Wohnung

Verkauf: **448.500 €**

Ansprechpartner:
Seibert

13349 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	91,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	293 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum erstmaligen Verkauf steht eine umfassend modernisierte Teileigentumseinheit mit Nutzungsgenehmigung für Kurzzeitvermietung (z.B. Airbnb). Es gibt keinerlei Auflagen hinsichtlich Miethöhe, Mietdauer oder Belegung.

Es handelt sich um eine ehemalige Ladeneinheit im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhaus von 1900. Die Fläche von ca. 91m² verteilt sich auf eine großzügige Wohnküche, Flur, drei Schlafzimmer und einem geräumigen Tageslichtbad.

Die WEG ist gut verwaltet, es gibt eine Instandhaltungsrücklage, es stehen keine größeren Investitionen/Sonderumlagen an und das Hausgeld ist mit 293€ nicht überhöht.

Unter der Einheit befindet sich ein sehr großer Keller, der der Wohnung zugeteilt ist und als großzügige Lagermöglichkeit dienen kann.

Fazit: Ideal für die lukrative Kurzzeitvermietung ohne Sanierungsaufwand. Küche einbauen, Zimmer möblieren und hohe monatliche Überschüsse erzielen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert, im Detail:

- Neue Energiesparfenster/Tür mit elektrischen Rollläden
- neue Gasbrennwertheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung in der gesamten Einheit
- Sanitär inkl. allen Leitungen Küche und Bad vollständig erneuert
- Elektrik vollständig erneuert
- Landhausdiele in Eiche
- gespachtelte Wände und Decken
- etc.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Glasgower Straße im Berliner Ortsteil Wedding (Bezirk Mitte), einem dynamisch wachsenden Wohn- und Entwicklungsstandort im Berliner Zentrum. Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie eine sehr gute Anbindung an zentrale Stadtlagen aus, was sie besonders für Kapitalanleger attraktiv macht.

Die Nähe zur wichtigen Geschäfts- und Einkaufsstraße Müllerstraße gewährleistet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Supermärkten, Gastronomie, Cafés und Dienstleistungen. Gleichzeitig profitieren Bewohner und Gäste von einer schnellen Anbindung an die Berliner Innenstadt über den nahegelegenen U-Bahnhof U-Bahnhof Rehberge mit direkter Verbindung zur U-Bahnlinie U6, die wichtige Knotenpunkte wie Friedrichstraße Bahnhof sowie Checkpoint Charlie erschließt.

Für Kurzzeitmieter und Gäste bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert. In unmittelbarer Nähe befinden sich mit dem Schillerpark (UNESCO-Welterbe der Berliner Moderne) sowie dem weitläufigen Volkspark Rehberge zwei der größten Grün- und Freizeitflächen im Berliner Norden. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur und Erholungsflächen steigert die Attraktivität für temporäre Bewohner, Geschäftsreisende und Berlin-Besucher.

Durch die zentrale Lage im Bezirk Mitte, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu innerstädtischen Arbeits- und Freizeitstandorten eignet sich die Immobilie besonders als Kapitalanlage mit stabiler Vermietbarkeit sowie Potenzial im Bereich möblierter oder zeitlich befristeter Vermietung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Bad



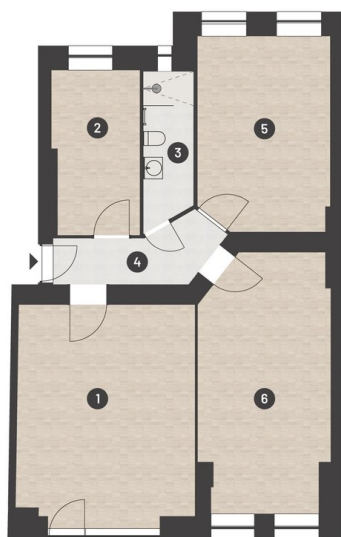
Bad

Exposé - Galerie



großer Keller

Exposé - Grundrisse



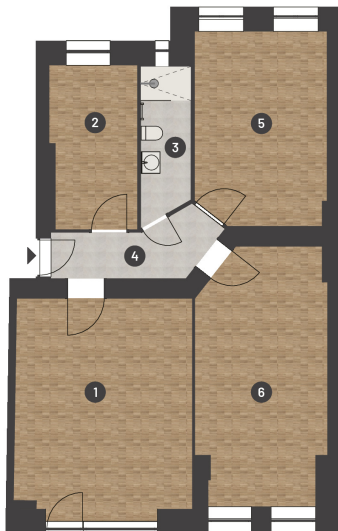
Grundriss

VH - EG | Rechts

Glasower Strasse 27
13349 Berlin

1	Wohnküche	27.36 m ²
2	Zimmer 1	10.27 m ²
3	Bad	5.1 m ²
4	Flür	5.89 m ²
5	Zimmer 2	18.68 m ²
6	Zimmer 3	23.35 m ²
Gesamt		90.64 m ²

Exposé - Grundrisse



VH - EG | Rechts

Glasower Strasse 27
13349 Berlin

1	Wohnküche	27,36 m ²
2	Zimmer 1	10,27 m ²
3	Bad	5,1 m ²
4	Flür	5,89 m ²
5	Zimmer 2	18,88 m ²
6	Zimmer 3	23,35 m ²

Gesamt	90,64 m ²
--------	----------------------