

Exposé

Wohnung in Berlin

Kapitalanlage: Vermietete Altbauwohnung Friedenau – provisionsfrei mit AfA (RND 21J)



Objekt-Nr. OM-444048

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Posor

Thorwaldsenstraße 7
12157 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	57,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	190 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vermietete 2-Zimmer-Altbauwohnung in Berlin-Friedenau vereint stabile Lage, nachhaltige Vermietbarkeit und einen attraktiven steuerlichen Hebel. Durch das vorhandene Restnutzungsdauergutachten (21 Jahre) ergibt sich eine überdurchschnittliche Abschreibungsmöglichkeit – besonders interessant für Kapitalanleger. Eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten.

Die Lage überzeugt durch:

- ruhige, gewachsene Wohnstruktur
- hochwertige Altbausubstanz
- hervorragende Infrastruktur

Kapitalanlage & steuerlicher Vorteil

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie liegt in der steuerlichen Optimierung:

Mögliche Restnutzungsdauergutachten (RND)

- Laufzeit: 21 Jahre
- Gebäudeanteil: ca. 75 %

Daraus ergibt sich eine deutlich erhöhte jährliche Abschreibung im Vergleich zur Standard-AfA.

Beispiel:

- Gebäudeanteil: ca. 175.500 €
 - Abschreibung: ca. 4,5 % p.a.
- ca. 7.875 € jährlich steuerlich absetzbar

Besonders attraktiv für Kapitalanleger mit höherem Einkommen.

—

Ideal für:

- Kapitalanleger mit Fokus auf Steueroptimierung (AfA)
- Investoren, die Bestandsimmobilien in Berlin suchen
- Käufer mit Fokus auf Werterhalt und langfristige Entwicklung

—

Fazit:

Diese Immobilie ist ein steueroptimiertes Investment in sehr guter Berliner Lage

Die Kombination aus:

- stabiler Mikrolage
- saniertem Altbau
- Aufzug und Balkon
- vermieteter Einheit

- Restnutzungsdauergutachten (21 Jahre)

Jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 5760 Euro/ Monatlich 480 Euro kalt.

macht dieses Objekt zu einer attraktiven und nachhaltigen Kapitalanlage.

Ausstattung

Highlights

- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Vermietete 2-Zimmer-Wohnung (ca. 57 m²)
- 3.Obergeschoss mit Aufzug
- Südwest-Balkon
- Hochwertig sanierter Altbau (ca. 1905)
- Deckenhöhe ca. 3,20 m
- Nur 10 Einheiten – ruhige Eigentümerstruktur
- Restnutzungsdauergutachten (21 Jahre)
- Gebäudeanteil ca. 75 % → erhöhte AfA möglich

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Einbauküche

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen.

Lage

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kitas sind fußläufig erreichbar. Die nahegelegene Schloßstraße zählt zu den größten Einkaufsmeilen Berlins.

—

Verkehrsanbindung

- ca. 7–8 Minuten zu Fuß

→ S-Bahnhof Feuerbachstraße

- ca. 10 Minuten zu Fuß

→ U-Bahnhof Walther-Schreiber-Platz

Fahrzeiten:

- ca. 18–20 Minuten zum Zoologischer Garten Berlin
- ca. 25–28 Minuten zur Friedrichstraße
- ca. 35–40 Minuten zum Flughafen Berlin Brandenburg

—

Umfeld & Freizeit

- ca. 8 Minuten zur Schloßstraße
- ca. 8 Minuten Fahrrad zum Botanischer Garten Berlin

- ca. 8 Minuten Fahrrad zum Rüdeshheimer Platz
- ca. 10 Minuten Fahrrad zum Stadtpark Steglitz
- ca. 10 Minuten Auto zum Grunewald

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	225,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Hausansicht Front

Exposé - Galerie



Neue DG Ausgebaut



Beispiel Bild sanierte Wohnung

Exposé - Galerie



Beispiel Bild ETW 10G

Exposé - Grundrisse

