

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**Jetzt investieren: Vermietete Altbauwohnung Friedenau  
– provisionsfrei mit AfA (RND)**



Objekt-Nr. OM-444059

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **299.500 €**

Ansprechpartner:  
Markus Posor

Thorwaldsenstraße 7  
12157 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	251 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vermietete 3-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. 224.000 €
- Abschreibung: ca. 4,5 % p.a.

→ ca. 10.080 € 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 7344 Euro/ Monatlich 612 Euro kalt.

macht dieses Objekt zu einer attraktiven und nachhaltigen Kapitalanlage.

## Ausstattung

Highlights

- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Vermietete 2-Zimmer-Wohnung (ca. 76 m<sup>2</sup>)
- Hochparterre 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, Keller

## 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	220,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

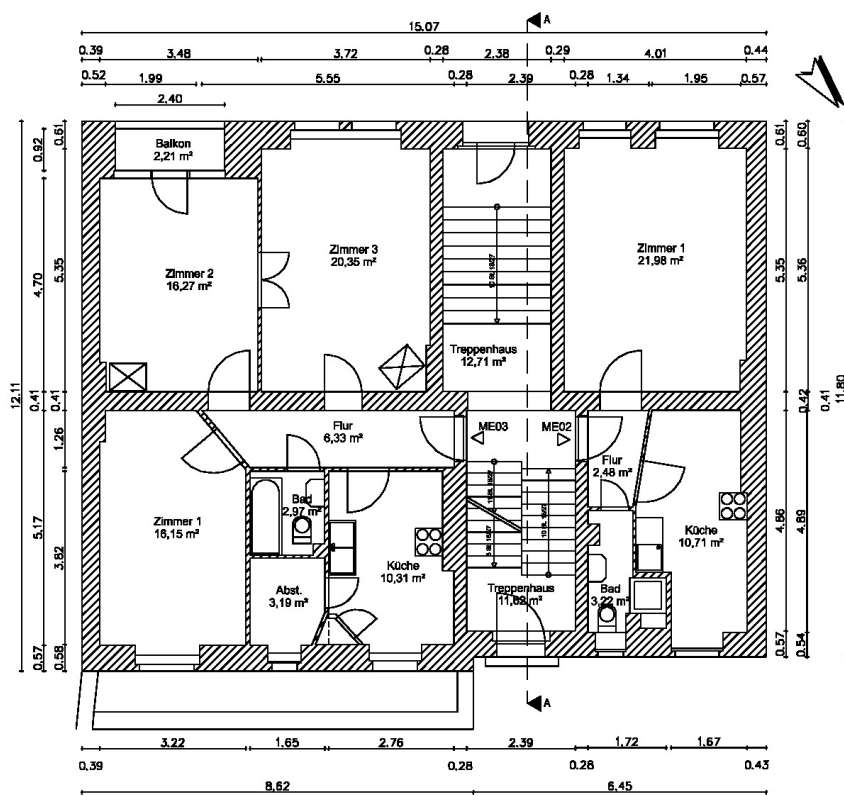


# Exposé - Galerie



Ausgebautes Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Thorwaldsenstr. 7 in 12157 Berlin - Friedenau  
Erdgeschoss  
durchschn. RH 3,36 m