

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

**Berlin-Lichtenrade: 4 Zimmer, Terrasse, sehr günstiger
qm Preis – für Anleger und oder Eigennutzer**



Objekt-Nr. OM-444766

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Ben Herzberg

12307 Berlin
Berlin
Deutschland

Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	86,28 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	86,28 m ²	Badezimmer	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Etage	Erdgeschoss

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vier Zimmer. Private Terrasse. Ruhige Berliner Wohnlage. Günstiger, als der Markt es normalerweise erlaubt.

Vermietete 4-Zimmer-Wohnung, ca. 86 m², über zwei Ebenen (EG + Souterrain) mit privatem Außenbereich. Gepflegter Zustand. Aktuelle Kaltmiete: 789 €, Marktmiete: 1.466 €. Ist-Rendite 3,78 % – Soll-Rendite +6 %. Anbindung: S2 Richtung Innenstadt, BER in der Nähe. Wachsender Stadtteil mit stabilem Wohnumfeld.

Wer die Wohnung als Kapitalanlage hält, profitiert beim nächsten Mieterwechsel von einer Verdopplung des Mietpotenzials. Wer selbst einziehen möchte – jetzt per Eigenbedarfskündigung oder nach Mieterauszug – bekommt eine der wenigen Berliner Wohnungen dieser Größe unter 3.000 €/m²!

Wer in Berlin mit Weitblick kauft, findet hier eine der seltenen Gelegenheiten, bei der beide Strategien aufgehen: Kapitalanlage heute, Eigennutzung morgen.

Kaufpreis: 250.000 € | Jetzt anfragen: +49 7531 5844478 (gerne auch via whatsapp)

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad

Sonstiges

Anbieter: Herzberg Immobilien GmbH | Birnauer Str. 1, 78464 Konstanz

Lage

Der Berliner Ortsteil Lichtenrade gehört zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg und zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit vielen Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Lichtenrade bietet eine solide Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung im direkten Umfeld. Die nahegelegene Bahnhofstraße bildet das lokale Zentrum des Stadtteils mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants.

Durch die S-Bahn-Anbindung (S2) ist eine schnelle Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt gegeben. Ziele wie Potsdamer Platz oder Friedrichstraße sind in rund 30 Minuten erreichbar. Zudem besteht eine schnelle Anbindung an den Flughafen BER. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Vernetzung innerhalb des Bezirks.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Rückansicht Haus



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Privat Terasse



Blick in Küche

Exposé - Galerie



Küche Esstisch



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Souterrain Raum

Exposé - Galerie



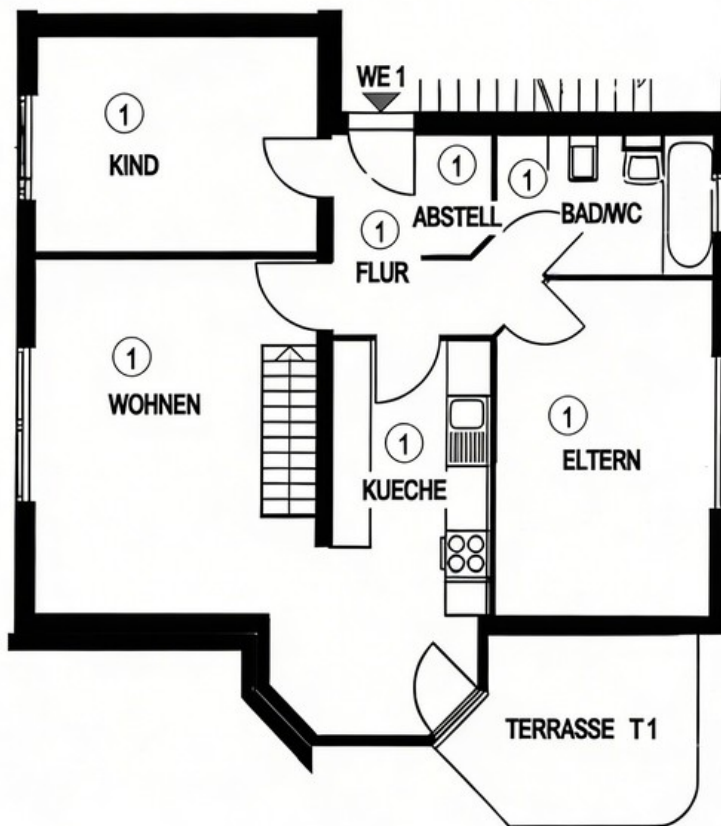
Souterrain Raum



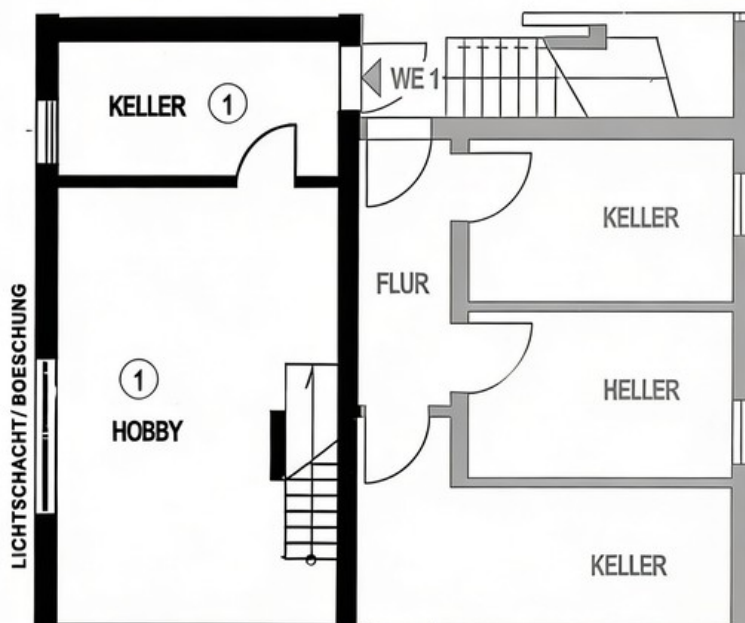
Souterrain Raum

Exposé - Grundrisse

Erageschoss



Souterrain



Grundriss