

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Berlin-Reinickendorf | 129.999€ provisionsfrei |  
Kernsanierung, Mieter geht, Rendite wartet**



Objekt-Nr. OM-444766

### Wohnung

Verkauf: **129.999 €**

Ansprechpartner:  
Ben Herzberg

13403 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,49 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Etage	1. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

45m<sup>2</sup>, 2-Zimmer, 1. OG, Balkon. Baujahr 1954. Provisionsfrei.

Aktuelle Kaltmiete: 313,88 € – 6,9 €/m<sup>2</sup>. Der Markt liegt bei 15–18 €/m<sup>2</sup>. Diese Lücke macht dieses Objekt zu diesem starken Deal.

Alle Karten direkt auf den Tisch:

Der Zustand ist schlecht: Küche, Böden, Decken, Bäder müssen komplett erneuert werden. Das ist der Grund für den Preis – und gleichzeitig die eigentliche Chance. Denn das drückt den Kaufpreis auf unter 2.900 €/m<sup>2</sup> – in einem Markt, der vergleichbare Objekte zwischen 3.000 und 4.000 €/m<sup>2</sup> handelt. Der aktuelle Mieter ist bereits älter und wird die Wohnung mittelfristig aufgeben. Ab diesem Moment: Kernsanierung, Neuvermietung zu Markt, Rendite 6–7 % – oder Leerstandsverkauf mit Aufschlag. AfA auf den vollen Sanierungsumfang nutzbar.

Wer die Preise in Reinickendorf kennt, Sanierungskosten einschätzen kann und weiß, was Leerstand in Berlin wert ist, erkennt hier das Potenzial sofort.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad

## Sonstiges

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

## Lage

Berlin-Reinickendorf ist ein grüner, ruhiger Bezirk im Norden Berlins mit stabiler Nachfrage und solider Infrastruktur. Die Wohnlage überzeugt durch eine gewachsene Nachbarschaft, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen in unmittelbarer Nähe.

Reinickendorf gilt als einer der grünsten Bezirke Berlins und bietet Kapitalanlegern eine stabile Mieterstruktur bei gleichzeitig deutlich günstigeren Einstiegspreisen als in zentraleren Bezirken. Wer früh positioniert ist, profitiert langfristig von der Wertentwicklung.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Gang



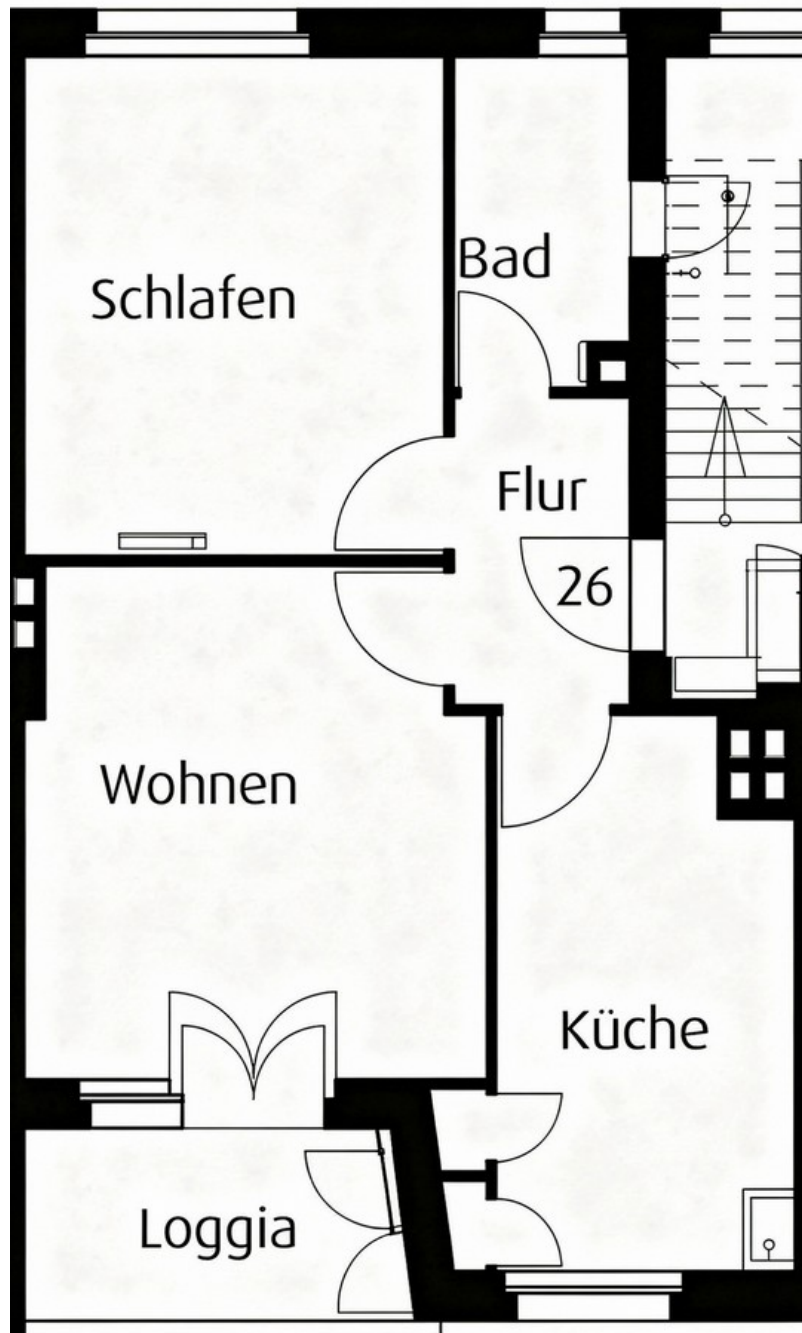
Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss