

Exposé

Wohnung in Berlin

Attraktive 1-Zimmer-Wohnung als Kapitalanlage oder zum Eigenbedarf



Objekt-Nr. OM-446439

Wohnung

Verkauf: **130.000 €**

Ansprechpartner:
M. Scheper

Marienfelder Chaussee 17
12349 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1963	Hausgeld mtl.	191 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	35,75 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte keine Makleranfragen!

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 121 Wohneinheiten. Die Wohnanlage wurde 1963 erbaut und seither regelmäßig instand gehalten.

Baulich und energetisch befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und entspricht der Energieeffizienzklasse F. Allerdings sind die folgenden energetischen Maßnahmen in dem Energieausweis aus 2018 nicht berücksichtigt.

2018 Erneuerung der gesamten Heizungsanlage von Öl zu einer Gaszentralheizung

2021: Erneuerung der gesamten Treppenhausfenster

2023: Austausch aller Haustüren

2024: Reinigung der Fassade (keinen Einfluss auf die Energieeffizienzklasse)

Die Instandhaltungsrücklage beträgt 283.601 € (Stand 01.04.2026). In den nächsten Jahren sind bisher keine weiteren größeren Sanierungsmaßnahmen geplant.

Das monatliche Hausgeld beträgt 191 €. Davon entfallen etwa 75 € auf nicht umlagefähige Betriebskosten, inklusive 24 € für die Instandhaltungsrücklage.

Ausstattung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 1-Zimmer-Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 35,75 qm im 1. Obergeschoss sowie einem separat zugewiesenen Außen-Stellplatz und einem Kellerabteil.

Die Wohnung verfügt über ein Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zu einem sonnigen, nach Südwesten ausgerichteten Balkon, ein Badezimmer sowie eine separate Küche. Das Badezimmer wurde 2023 aufwendig für 14.692 € neu gestaltet.

Die Wohnung ist seit vier Jahren zuverlässig und unbefristet an eine junge Frau vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 462,60 € zzgl. 35 € für den Stellplatz. Die Miete wird stets pünktlich entrichtet.

Bei einer möglichen Neuvermietung dürfte aufgrund der Größe der Wohnung sowie des kürzlich sanierten Badezimmers eine höhere Nettokaltmiete realisierbar sein.

Ein möglicher Eigenbedarf ist ebenfalls möglich. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im südlichen Berliner Ortsteil Buckow (Bezirk Neukölln) und überzeugt durch eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

Die unmittelbare Umgebung der Marienfelder Chaussee ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Mehrfamilienanlagen sowie viel Grün. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu mehreren beliebten Naherholungsgebieten wie beispielsweise dem Britzer Garten, der nur wenige Minuten entfernt liegt und zu den schönsten Parkanlagen Berlins zählt. Mit seinen Seen, Themengärten, Spazierwegen und Freizeitangeboten bietet er ganzjährig hohe Aufenthaltsqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt:

Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee (Linie U7), die in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar ist und eine direkte Verbindung u. a. in Richtung Neukölln, Kreuzberg und Charlottenburg bietet.

Alternativ steht der U-Bahnhof Lipschitzallee zur Verfügung.

Für den S-Bahn-Anschluss ist der S-Bahnhof Buckower Chaussee schnell erreichbar, von wo aus eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt (z. B. Potsdamer Platz, Friedrichstraße) besteht.

Mehrere Buslinien verkehren entlang der Marienfelder Chaussee und sorgen für eine komfortable Feinerschließung. Mit dem Auto besteht zudem eine gute Anbindung an die Stadtautobahn sowie das Berliner Umland.

Des Weiteren ist der kurze Weg zu dem Berliner Flughafen BER hervorzuheben. Man gelangt in rd. 20 Minuten zum Flughafen.

Die Versorgung im Alltag ist hervorragend gewährleistet: in 200 m Entfernung ist sowohl ein Penny als auch ein Aldi

Die nahegelegenen Gropius Passagen – eines der größten Einkaufszentren der Hauptstadt – bietet eine große Auswahl an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich im direkten Umfeld und sind schnell erreichbar.

Buckow gilt weiterhin als vergleichsweise erschwinglicher Berliner Wohnstandort mit stabilem Wachstum:

Kaufpreise: ca. 3.700 € – 4.300 €/qm (Wohnungen)

Häuser: ca. 4.000 € – 4.500 €/qm

Mieten: durchschnittlich etwa 11,00 € – 13,00 €/qm

Die Kombination aus moderatem Preisniveau, wachsender Nachfrage und hoher Lebensqualität macht den Standort besonders interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



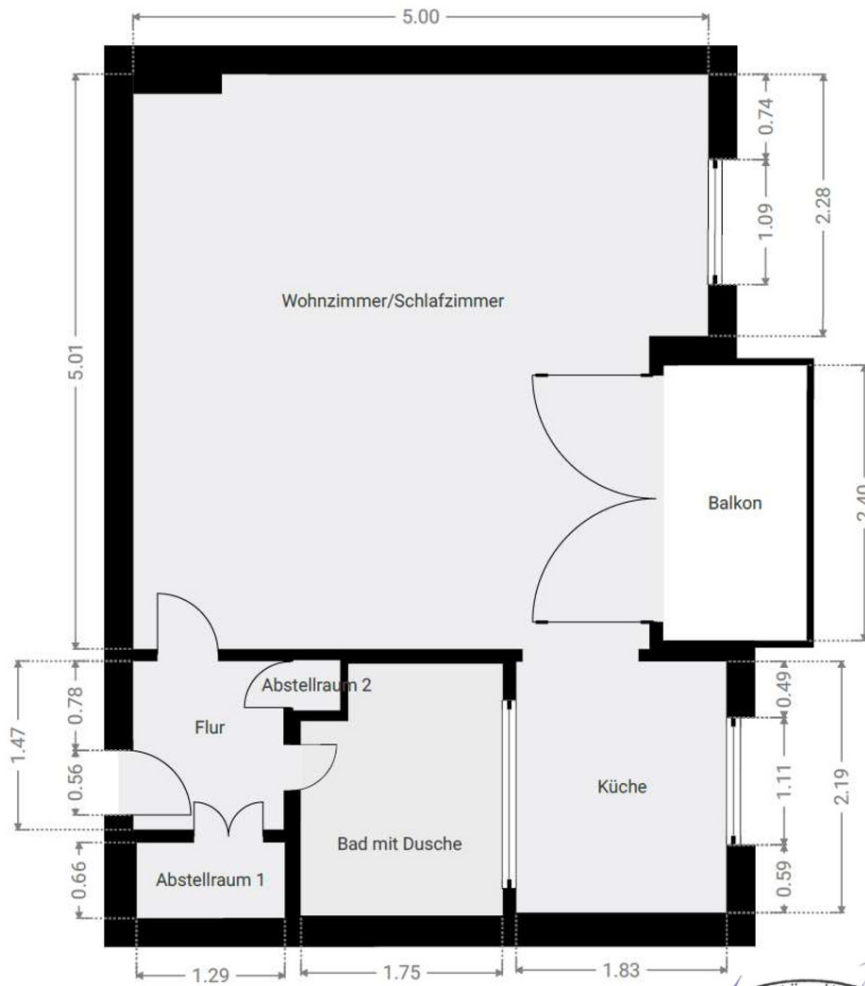
Exposé - Grundrisse

Sachverständigenbüro Rohr
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



Grundriss-Skizze bemaßt Darstellung: unmaßstäblich, Darstellung der Grundfläche ohne Berücksichtigung von Versätzen, Treppenabzügen oder Dachschrägen

WE 73, 1.OG rechts



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Bestimmungen des Sachverständigenbüro Rohr, Krefeld.

Seite 3 von 3

Wohnimmobilie Marienfelder Chaussee 17 in 12349 Berlin

