

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei - Doppelte AfA (4,55%) - Vermietete Whg.  
in Steglitz - Perfekt für Kapitalanleger**



Objekt-Nr. OM-446959

### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Külzer Straße 2  
12169 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Steuervorteil: Ein Gutachten beziffert die Restnutzungsdauer der Immobilie auf 22 Jahre, wodurch eine erhöhte Abschreibung von 4,55 % möglich sein dürfte – mehr als doppelt so hoch wie die übliche Rate von 2 %.

Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 9.931,91 € zzgl. 472,- Betriebskostenvorauszahlungen mtl.; Das Hausgeld beträgt 590 €, wovon jedoch der Großteil im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegbar ist.

Aktuell besteht eine gesetzliche Sperrfrist von ca. 6 Jahren, sodass ein Bezug für Eigenbedarf erst danach möglich wäre. Bis dahin profitieren Sie von einer stabilen Vermietung mit verlässlichen Bewohnern.

Diese Wohnung überzeugt durch ein seit Jahrzehnten bestehendes, äußerst stabiles Mietverhältnis. Die Mieter leben hier bereits seit 1982 – ein klares Zeichen für Verlässlichkeit und Kontinuität.

Der Zustand der Wohnung entspricht der langen Mietdauer, so dass die Wohnung bei einem Mieterwechsel entsprechend renoviert werden muss.

Diese stilvolle Altbauwohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, hohe Decken, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie einen Balkon. Damit bietet sie sowohl eine praktische Raumaufteilung für den Alltag als auch Potenzial für eine attraktive Neugestaltung in der Zukunft.

Ausstattung der Wohnung:

Helle, großzügige Zimmer

Teilweise alte Holzdielenböden

Geräumige Küche

Moderne Isolierglasfenster, die den Altbau-Charakter harmonisch ergänzen

Effiziente Gaszentralheizung

Praktischer Kellerraum

Dank ihrer historischen Substanz, der durchgehenden Vermietung und der begehrten Lage bietet diese Wohnung eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit hohem Wertsteigerungspotenzial.

## Ausstattung

Da die Wohnung derweil noch bewohnt ist können wir keine Fotos von Innen bereitstellen.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Schloßstraße, eine der wichtigsten Einkaufsstraßen Berlins, mit einer umfangreichen Auswahl an Geschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistern.

Auch die Bergstraße mit weiteren Einzelhandelsgeschäften und lokalen Versorgern ist sehr gut erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Grundrisse

