

Exposé

Wohnung in Berlin

Vermietete Kapitalanlage in Berlin-Schöneberg mit Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-451147

Wohnung

Verkauf: **174.500 €**

Ansprechpartner:
Laila Nabizade

12157 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	35,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	118 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die renovierte Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970 in ruhiger Wohnlage von Berlin-Schöneberg.

Die Umgebung bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Wohnfläche beträgt ca. 35 m². Der Grundriss ist kompakt und funktional gegliedert und umfasst einen Wohnbereich, eine Kochnische, ein Badezimmer sowie eine kleine Abstellkammer.

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Einheit. Bei Bedarf kann zusätzlich ein externer Stellplatz im Innenhof direkt über die WEG angemietet werden.

Im Rahmen der Renovierung wurden unter anderem der Bodenbelag, das Badezimmer und die Einbauküche erneuert. Die Wohnung ist seit Februar 2016 durchgehend an denselben Mieter vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 386,00 € monatlich.

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 aktuell 113,00 €. Darin enthalten sind die laufenden Bewirtschaftungskosten sowie die anteilige Erhaltungsrücklage. Die umlagefähigen Kosten belaufen sich rechnerisch auf 1.450,96 € jährlich, die Erhaltungsrücklage auf 287,53 € jährlich.

Die nicht umlagefähigen Eigentümerkosten werden durch anteilige Stellplatzüberschüsse rechnerisch reduziert.

Für Kapitalanleger bietet die Einheit eine gut nachvollziehbare Ausgangslage: ein bestehendes Mietverhältnis, laufende Einnahmen, eine überschaubare Wohnungsgröße und klar kalkulierbare Eckdaten.

Das aktuelle Mietniveau bietet vorbehaltlich der gesetzlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen perspektivisch Entwicklungsspielraum; eine mögliche Mieterhöhung ist gesondert zu prüfen.

Insgesamt handelt es sich um eine bereits vermietete Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen, niedriger Verwaltungskomplexität und realistischem Mietentwicklungspotenzial.

Ausstattung

Im Rahmen der Renovierung wurden unter anderem der Bodenbelag, das Badezimmer und die Einbauküche erneuert. Die Wohnung ist seit Februar 2016 durchgehend an denselben Mieter vermietet.

Aus Gründen der Privatsphäre der Mieter werden keine Original-Innenaufnahmen veröffentlicht. Die dargestellten Innenansichten zeigen die tatsächlichen Räumlichkeiten, wurden jedoch digital (KI-gestützt) möbliert und visualisiert. Eine Innenbesichtigung der Wohnung ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Die angebotene Eigentumswohnung wird direkt durch die Eigentümerin veräußert. Eine Maklercourtage fällt daher nicht an; dies ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und auf Grundlage der derzeit vorliegenden Informationen erstellt. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld im Berliner Ortsteil Schöneberg. Die Lage ist überwiegend wohngeprägt und verbindet eine ruhige Wohnsituation mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Der S-Bahnhof Feuerbachstraße (S1) ist fußläufig erreichbar. Über die S1 bestehen Verbindungen in Richtung Berliner Innenstadt, unter anderem über den Nord-Süd-S-Bahn-Tunnel, sowie in Richtung Berliner Südwesten. Potsdam ist über das Berliner S-Bahn- und Regionalverkehrsnetz erreichbar.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zur Schloßstraße in Berlin-Steglitz. Sie zählt zu den etablierten Einkaufs- und Versorgungsstandorten im Berliner Südwesten und bietet mit Boulevard Berlin, Das Schloss, Forum Steglitz und Schloss-Straßen-Center ein breites Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kitas, ärztliche Versorgung sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld bzw. sind innerhalb kurzer Wege erreichbar. Damit bietet die Lage eine alltagstaugliche Versorgungssituation für Mieter.

Für Kapitalanleger ist die Lage insbesondere aufgrund der etablierten Wohnumgebung, der funktionalen Verkehrsanbindung und der guten Nahversorgung relevant. Diese Faktoren unterstützen eine stabile Vermietbarkeit und eine nachvollziehbare langfristige Nutzungsperspektive.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



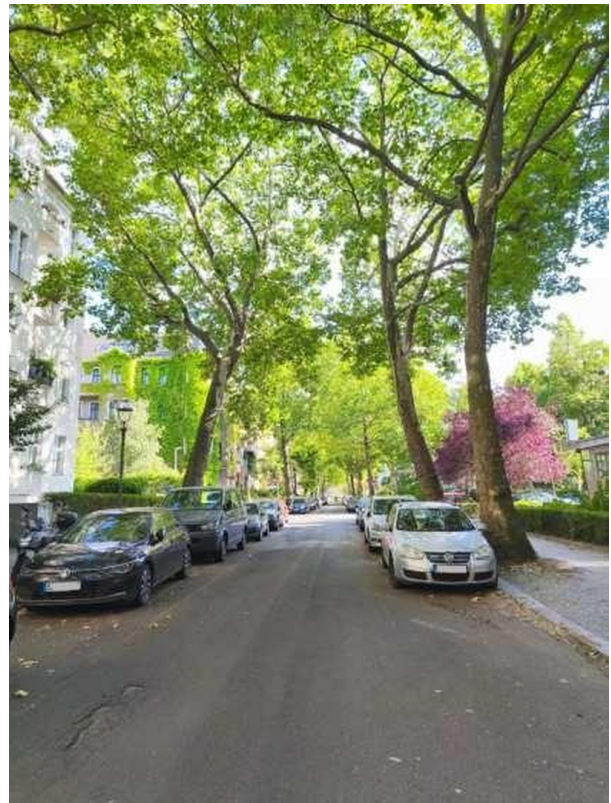
Exposé - Galerie



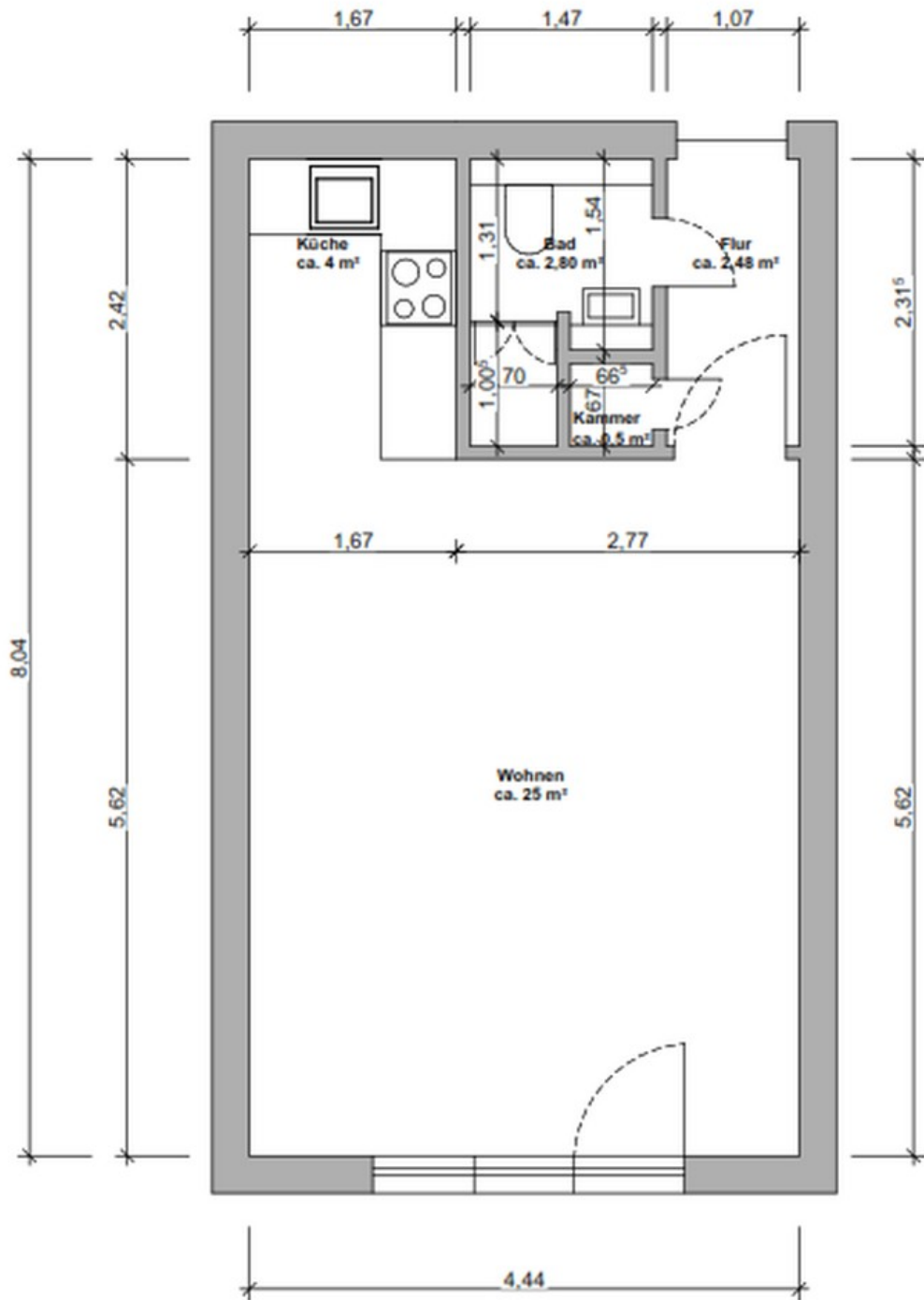
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

