

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**tolle Wohnung mit Balkon am Heidelberger Platz  
bezugsfrei oder als Anlage mit top Rendite**



Objekt-Nr. OM-457515

### Wohnung

Verkauf: **211.000 €**

Ansprechpartner:  
Raoul Hansche

Binger Str.89  
14197 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1955	Hausgeld mtl.	140 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Tolles 1-Zimmer-Apartment mit Balkon in Berlin-Wilmersdorf

Perfekt als Kapitalanlage oder für den Erstbezug im Herbst!

Objekt-HighlightsTop-Lage:

Direkt am beliebten Heidelberger Platz in Berlin-Wilmersdorf.

Zustand: Zuletzt renoviert im Jahr 2022.

Komfort: Ruhiger Balkon mit Blick in den grünen Innenhof.

Unerhört niedriges Hausgeld: Nur 140,- EUR monatlich – inklusive Heizkosten und Instandhaltungsrücklage!

Hohe Rentabilität: Aktuell attraktiv für 935,- EUR warm vermietet. (Beamter)

Flexibilität: Ab Oktober 2026 bezugsfrei oder Option auf Mietverlängerung.

Ausstattung: Vollständig möbliert inklusive Einbauküche und Waschmaschine.

### Objektbeschreibung

Dieses optimal geschnittene 1-Zimmer-Apartment befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ein helles, einladendes Wohnkonzept. Auf ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte und äußerst funktionale Raumaufteilung, die keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2022 renoviert. Große, lichtdurchflutete Fensterfronten sorgen für ein luftiges Wohngefühl und führen direkt auf den gemütlichen Balkon. Hier genießen Sie absolute Ruhe und einen wunderschönen, unverbauten Blick in den grünen Innenhof – eine wahre Oase mitten in der Großstadt! Das Apartment wird vollständig möbliert verkauft.

Von der zeitgemäßen Einbauküche (inklusive neuem Herd, Kühlschrank und Geschirr) über die praktische Waschmaschine bis hin zum stilvollen Wohn- und Schlafbereich ist bereits alles vorhanden. Käufer sparen sich damit jeglichen Aufwand für eine Ersteinrichtung.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Mit einer aktuellen Warmmiete von 935,- EUR und einem außergewöhnlich günstigen Hausgeld von nur 140,- EUR (welches die Heizkosten und die Instandhaltungsrücklage bereits abdeckt) bietet diese Immobilie einen hervorragenden Cashflow und eine überdurchschnittlich sichere Rendite. Da das Objekt zum Oktober bezugsfrei wird, der Mieter (Pendlerwohnung) würde auch verlängern, steht Ihnen als neuem Eigentümer jede Tür offen: Nutzen Sie die Wohnung kurz darauf selbst oder verlängern Sie den Mietvertrag mit dem bestehenden, zuverlässigen Mieter.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Berlin-Wilmersdorf, direkt am Heidelberger Platz. Die Lage zeichnet sich durch die perfekte Balance aus urbanem Leben und naturnaher Erholung aus. Mobilität: Exzellente Verkehrsanbindung! Der U- und S-Bahnhof Heidelberger Platz (Ringbahn, U7) sowie die Buslinien 101 und 249 sind in wenigen Schritten erreichbar. Von hier aus gelangen Sie in kürzester Zeit in das Berliner Zentrum sowie zu sämtlichen Universitäten. Freizeit & Natur: Der wunderschöne Volkspark Wilmersdorf liegt in Sichtweite und lädt zu Spaziergängen und Sportaktivitäten ein. Ein Frei- und Hallenbad befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Infrastruktur: Alles

für den täglichen Bedarf direkt vor der Haustür. Discounter, gemütliche Restaurants, Cafés, Schulen und Apotheken befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Infrastruktur &

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	181,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

