

Exposé

Wohnung in Berlin

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



Objekt-Nr. OM-465209

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Külzer Straße 2
12169 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	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. 5.664,- Betriebskostenvorauszahlungen p.a.; 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

Bei den zur Verfügung gestellten Fotos handelt es sich um Fotos einer vergleichbaren Wohnung im Haus. Die zu erwerbende Einheit befindet sich selbstverständlich in einem bewohnten Zustand.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Beispielwohnung 1 Zimmer

Exposé - Galerie



Beispielwohnung 2 Zimmer



Beispielwohnung Bad

Exposé - Galerie



Außenansicht

