

Exposé

Wohnung in Berlin

Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Berlin-Mitte



Objekt-Nr. OM-474274

Wohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Gostner

10179 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	14	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 15. Stock mit Südbalkon und Spreerblick in gefragter Lage von Berlin-Mitte überzeugt nach einer hochwertigen Sanierung mit einem modernen, zeitlosen Wohnambiente und einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 76 m². Der helle Wohnbereich, zwei gut geschnittene Zimmer sowie der Balkon schaffen ein komfortables Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit hoher Qualität suchen, als auch für Kapitalanleger, die eine zukunftsfähige Immobilie in zentraler Lage erwerben möchten.

Die geplante Sanierung verleiht der Wohnung einen klaren, modernen Charakter mit hochwertigem Holzboden, frisch gestalteten Wandflächen und einem stilvollen Gesamtbild. Die Küche wird als moderne, weiße matte Einbauküche in L-Form ausgeführt, das Badezimmer erhält eine bodengleiche Dusche mit Rainshower und ein hängendes WC. Dadurch entsteht ein Wohnungsbild, das sich hervorragend vermarkten lässt und zugleich langfristig attraktiv bleibt.

Besonders hervorzuheben sind die Leerstandssituation, die kurzfristige Verfügbarkeit nach Vereinbarung sowie die solide Ausstattung mit Fernwärme, Balkon und Einbauküche. Mit einem Hausgeld von 564 € und der Energieeffizienzklasse C bietet die Immobilie eine gute Ausgangsbasis für eine nachhaltige Eigennutzung oder als renditeorientierte Anlage in einem der zentralen Berliner Lagen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Beide Stellplätze sind aktuell sehr gut vermietet, können aber gekündigt werden.

Für Kapitalanleger lässt sich ein Restwertnutzungsdauergutachten erstellen. Wir rechnen damit die Afa von 2,00% auf ca. 3,5% bis max. 4,00% damit erhöhen zu können.

Lage

Die Wohnung liegt in einer zentralen und gefragten Lage von Berlin-Mitte, in unmittelbarer Nähe zu urbanem Wohnen, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch die zentrale Stadtlage eignet sie sich ideal für Eigennutzer mit Anspruch an kurze Wege ebenso wie für Kapitalanleger mit langfristig attraktivem Vermietungspotenzial.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

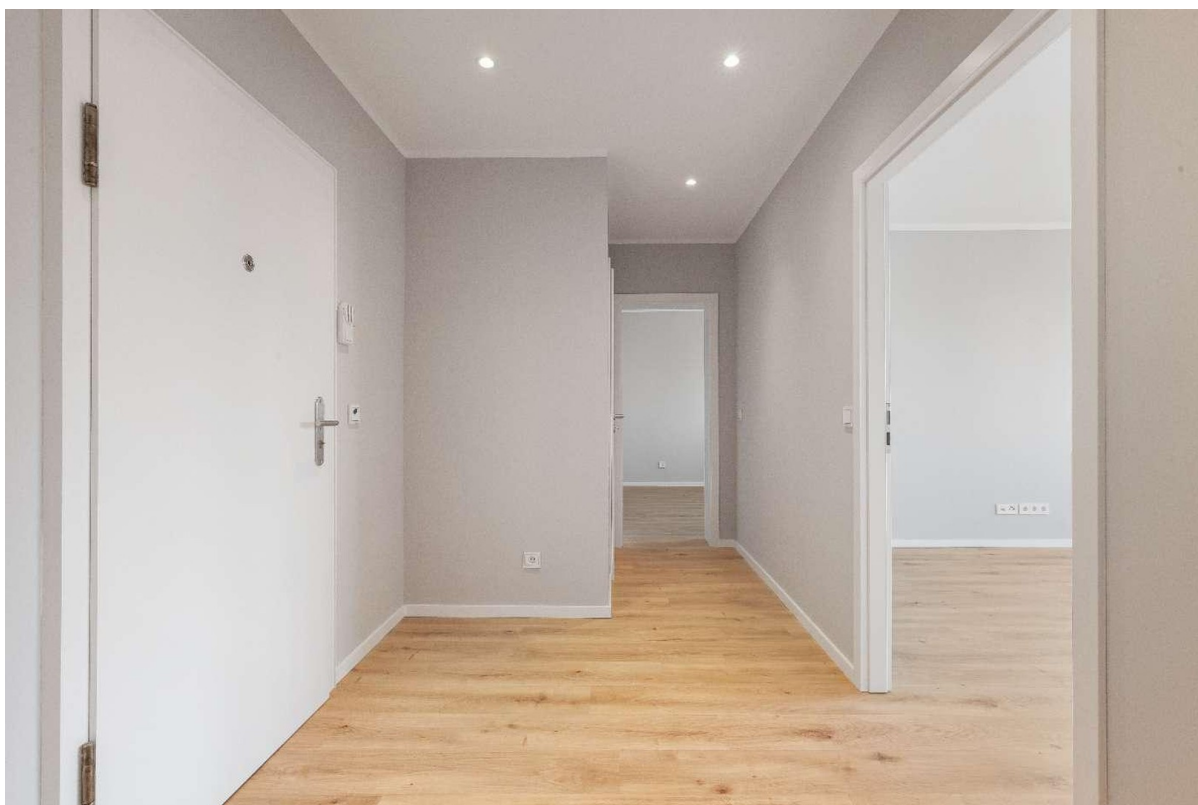
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

