

Exposé

Wohnung in Berlin

2 Zimmer Apartment im Winsviertel - Prenzlauer Berg - bezugsfrei!



Objekt-Nr. OM-475850

Wohnung

Verkauf: **399.500 €**

Ansprechpartner:
Moritz von Rechenberg

Winsstraße 15
10405 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m²	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	286 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzugsbereit. Kein Kompromiss.

Die 2-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche in der Winsstraße 15 ist kein Projekt, sie ist ein fertiges Zuhause. Auf 57 m² wurde konsequent auf Qualität gesetzt: Holzdielenboden, der Wärme und Charakter in jeden Raum bringt, verputzte Wände mit echtem Altbaucharme und doppelt verglaste Kunststofffenster für angenehme Ruhe und Energieeffizienz.

Die vollständig eingerichtete Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen, kein Warten, kein Nachbestellen, kein zusätzlicher Aufwand. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab und schafft wertvollen Stauraum.

Für Singles oder junge Paare, die das Beste aus Berlin wollen, ohne monatelange Renovierungsarbeiten in Kauf zu nehmen: Diese Wohnung ist ready to move in, vom ersten Tag an. Keine versteckten Investitionskosten, keine Baustelle, kein Stress.

Einfach ankommen und leben.

Ausstattung

Zwei Wege. Beide führen zum Ziel.

Diese Wohnung bietet maximale Flexibilität und genau das macht sie so wertvoll.

Weg 1 – Eigennutz mit Perspektive:

Einziehen, ankommen, Prenzlauer Berg genießen. Und wenn sich die Lebensumstände ändern, Familie, Job, ein neues Kapitel – einfach vermieten. In einer Lage wie der Winsstraße ist die Vermietbarkeit keine Frage. Wartelisten statt Leerstand.

Weg 2 – Direkte Kapitalanlage:

Wer sofort investieren möchte, findet hier ein unkompliziertes, sofort vermietbares Asset in einer der nachgefragtesten Lagen Berlins. Die Mietpreise in Prenzlauer Berg sind stabil auf hohem Niveau und das Potenzial für moderate Mietsteigerungen im Rahmen des Mietspiegels bleibt langfristig intakt.

Dazu kommt der steuerliche Vorteil: Als Kapitalanleger können Kaufnebenkosten, Abschreibungen (AfA) und laufende Kosten steuerlich geltend gemacht werden, ein nicht zu unterschätzender Hebel, der die reale Rendite spürbar verbessert.

Fazit: Ob Eigennutz oder Kapitalanlage, die Winsstraße 15 ist eine Entscheidung, die man in fünf Jahren nicht bereut.

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Der Erwerb dieser Immobilie ist provisionspflichtig.

Bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises zu entrichten.

Melden Sie sich gern jederzeit für Besichtigungstermine.

Beste Grüße

M.v.R

Lage

Winsstraße. Prenzlauer Berg. Genug gesagt.

Das Winsviertel ist kein Geheimtipp mehr, es ist das Herz von Prenzlauer Berg und eines der begehrtesten Wohnquartiere Berlins. Gründerzeitfassaden, baumgesäumte Straßen, Cafés, Restaurants und Boutiquen auf Augenhöhe: Hier lebt man nicht in der Stadt, man lebt mit ihr.

Die Winsstraße 15 liegt mittendrin. Der Kollwitzplatz mit seinem Wochenmarkt und dem pulsierenden Abendeleben ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, U-Bahn, S-Bahn und Tram verbinden das Viertel schnell mit Mitte, Friedrichshain und dem Rest der Stadt.

Berlin wächst und Prenzlauer Berg wächst mit. Die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage übersteigt das Angebot strukturell und dauerhaft. Wer hier kauft, kauft in eine der wertstabilsten Mikrolagen der Hauptstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



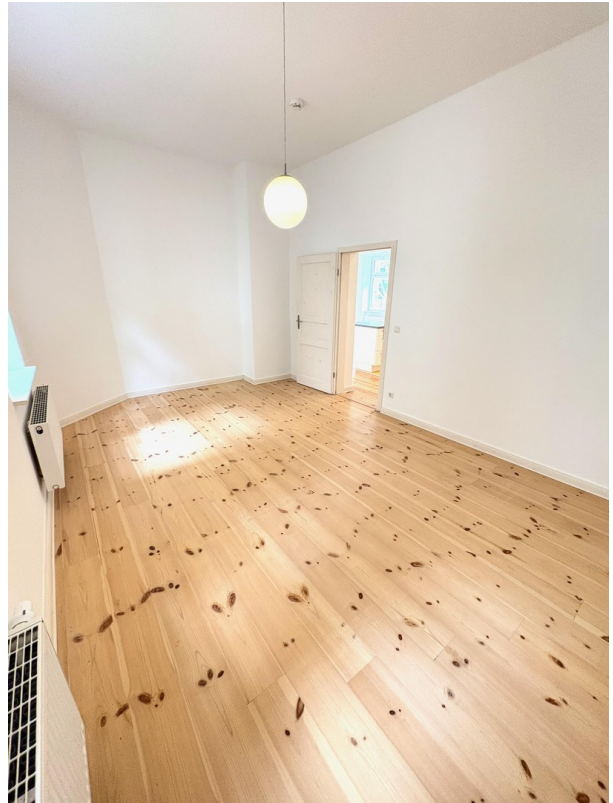
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



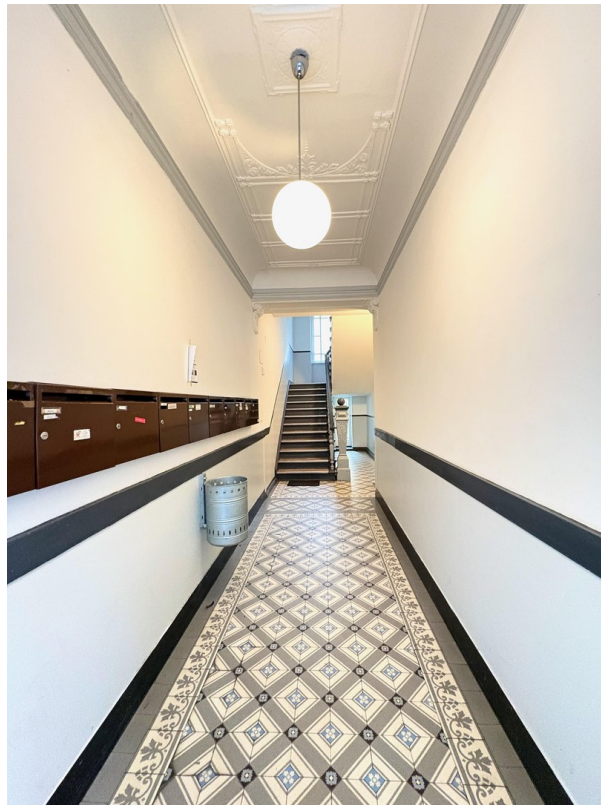
Exposé - Galerie



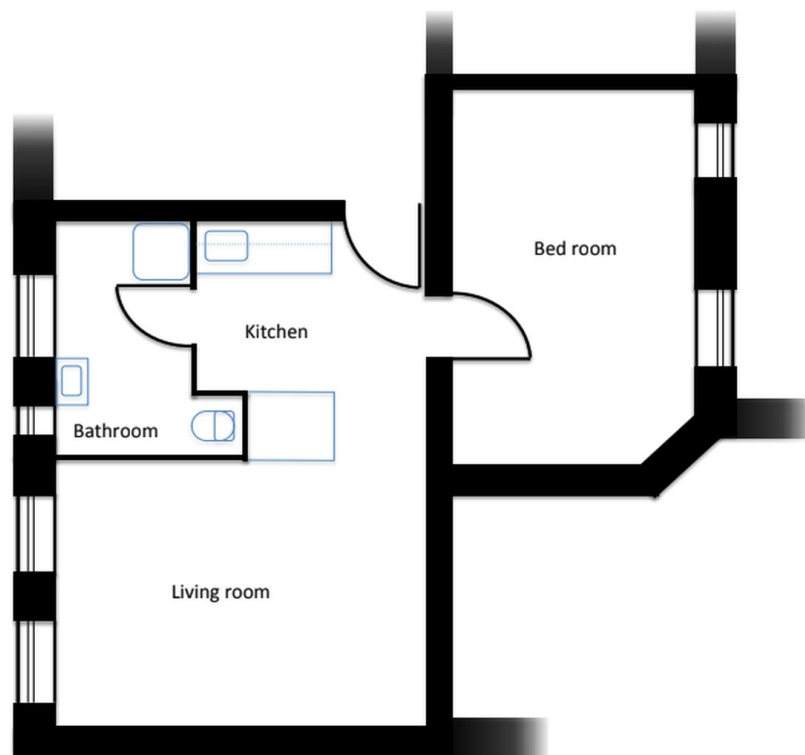
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

