

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Kapitalanlage 3 Zimmer Küche Bad am Tegeler See



Objekt-Nr. OM-294147

#### Wohnung

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Damm

Namslastr. 17c  
13507 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Jahr 2000 wurden umfassende Modernisierungen vorgenommen und die Wohnanlagen in mehrere Eigentümergeinschaften umgewandelt:

- Fassadensanierung mit Wärmedämmung und neuem Farbanstrich
- Neugestaltung von Treppenhäusern und Hauseingangsbereichen
- beleuchtetes Klingeltableau mit Türöffner
- Gegensprechanlagen und Video-Kamera sowie neue Briefkästen
- Austausch der Zu- und Abwasserleitungen
- Neuverlegung der Elektro-Hauptleitungen und Zentralisation der Zähler
- neue Wohneingangstüren (schall- und einbruchshemmend)
- Erneuerung aller Versorgungsstränge
- Neuerrichtung einer zentralen Wasserversorgung
- Einbau von neuen Kunststoffisolierglasfenstern

Alle Wohnungen sind mit Balkon oder Terrasse nach Süden bzw. Westen orientiert. Bei Erdgeschosswohnungen wurden meist die Balkone durch Terrassen ersetzt, an die sich jeweils ein kleiner Garten anschließt. Die bepflanzte Böschung schafft einen fließenden Übergang zum Park.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die Wohnung ist vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit fast 50 Jahren und kann nicht gekündigt werden. Deswegen handelt es sich per Anzeige auch um eine Kapitalanlage.

Mietzins kalt: 4.949 Euro / Jahr

Irrtum und Tippfehler vorbehalten

## Lage

Die Presse kürte Reinickendorf mehrfach zum wirtschaftsfreundlichsten aller Berliner Bezirke.

Wie wird es dort in 10 oder 20 Jahren aussehen?

Die Chancen stehen sehr gut, dass hier in planbaren Zeiträumen ein Industrie- und Forschungspark „Urban Tech Republic“ entsteht, dessen Leitbild sich im Namen spiegelt.

Geplant am ehemaligen Flughafengelände Tegel im Norden Berlins -welches zu einem der größten Stadtentwicklungsprojekte seit der Wiedervereinigung wird.

Im Fokus: Energie, Verkehr, Mobilität und Werkstoffentwicklung.

Neben der „Urban Tech Republic“ entwickelt das Berliner Traditionsunternehmen Siemens einen weiteren High-Tech-Campus.

Die Investitionssummen sind enorm. Neben der Instandsetzung und Erneuerung von rund 13 Kilometern Autobahn und Tunnelbauwerken, werden 39 Brücken- und 16 Tunnel- und Trogbauwerke neu errichtet. Geschätzte Gesamtkosten des Projekts: 870 Millionen Euro.

Reinickendorf hat nicht nur enormes Potenzial als Zukunfts-Lage, sondern bietet auch in der Gegenwart viele Facetten urbanen Wohnens.

Reinickendorf bietet hohe Lebens- und Wohnqualität. Knapp ein Viertel seiner Fläche besteht aus Wald, hinzu kommen Parkanlagen und Wasserflächen. Der Reiz des Bezirks liegt vor allem in seiner großzügigen, weiträumigen Bebauung.

Die Wohngebiete werden durch eine Vielzahl von Parks, Seen, Grünanlagen, Spiel- und Sportplätzen unterbrochen. Baden und Wassersport, Joggen und Radfahren sowie ausgedehnte Spaziergänge sorgen rund um den Tegeler See für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Wohnanlage wurde 1957-59 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Die vorhandenen Kindertagesstätten und die Grundschule sind gerade für junge Familien besonders wichtig. Auf dem Weg zur Schule muss nicht einmal die Straße überquert werden.

Allein im Zeitraum August 2021 bis Dezember 2022 kam es zu einer Wertsteigerung von 19,20% bei Bestandswohnungen.

- Gute Wohnlagen-Klassifizierungen
- 10 Minuten Fußweg zum Tegeler See
- Hoher Freizeit- und Erholungswert
- Parkähnliche, weiträumige Bebauung
- Top gepflegte Wohn – und Grünanlagen
- Modernisiert
- 75% Eigentümeranteil 25% Fremdvermietung
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Familienfreundliches Umfeld durch mehrere naheliegende Kita´s, Spielplätze, Grundschule
- Viele kurzstreckige Einkaufsmöglichkeiten
- Sehr gute wirtschaftliche Entwicklung
- Airport Tegel wird zum Industrie- und Forschungspark „Urban Tech Republic“
- Neu-Errichtung Siemens High Tech Campus
- Dynamischer Wirtschaftsbezirk mit 8.700 Gewerbebetrieben
- 20.000 neue Arbeitsplätze in den kommenden Jahren
- Öffentliche Investitionen von rund 870 Mio. Euro

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Grundriß

# Exposé - Galerie



Briefkasten



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht Parkähnlich

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht hinten