

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 2 Zimmerwohnung, vermietet, als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-329114

### Wohnung

Verkauf: **185.000 €**

13409 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |              |                 |
|---------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr       | 1963                 | Übernahme    | sofort          |
| Etagen        | 1                    | Zustand      | renoviert       |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1               |
| Wohnfläche    | 61,20 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1               |
| Energieträger | Öl                   | Etage        | Höher als 5. OG |
| Hausgeld mtl. | 320 €                | Heizung      | Zentralheizung  |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist hell und in einem sehr gepflegten Zustand. Sie bietet vom Balkon aus einen herrlichen Blick nach Süden.

Im Bad befindet sich auch das WC und eine Badewanne.

Die Nettokaltmiete beträgt derzeit 380,- und kann ab Herbst nächstes Jahr um 20%, also auf 456,- erhöht werden.

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt.

Abgesehen von der anhaltenden Wertsteigerung der Immobilie kann der Kaufpreis und evt. Kreditraten von der Steuer abgeschrieben werden. Dazu kommen die peu a peu wachsenden Mieteinnahmen im Rahmen der möglichen Mieterhöhungen im Lauf der Zeit.

## Ausstattung

7.OG mit Aufzug (auf halber Treppe), großer Balkon mit Blick über halb Berlin. Parksituation ist annehmbar.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## Lage

Die Wohnung liegt in Reinickendorf, Nähe Ubhf Franz Neumann Platz und nicht weit zum Bürgerpark Pankow.

Der Hinterhof ist sehr großflächig und begrünt.

Die Lage ist nach Schließung des Flughafens Tegel sehr ruhig.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                            |

## Exposé - Galerie



Wohnraum mit Balkon

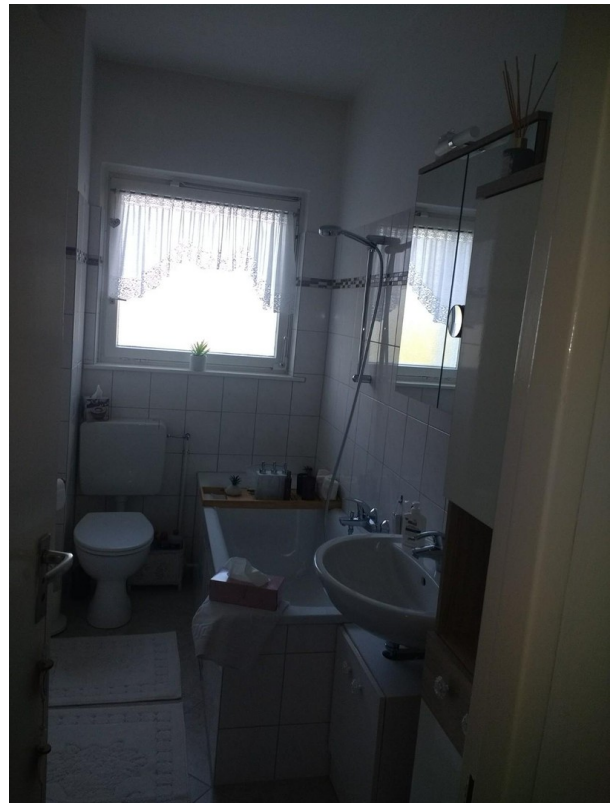
# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon nach Süden



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Flur