Objektnummer 11974

Berlin - VERKAUFT - Anlageobjekt - vermietete Wohnung in saniertem Haus

Eckdaten

Kaufpreis	***219.000,00 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***71,2 m²***
Anzahl Zimmer	***2,5***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Baujahr	***1968***
Letzte Modernisierung	***2015***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Öl***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***20.12.2027***
Energiekennwert	***104,7 kWh/(m²*a)***

Objektbeschreibung

Lage

Berlin-Rudow ist ein beliebtes Wohngebiet im Süden der Hauptstadt und zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus. Die Köpenicker Straße bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass Sie das Berliner Stadtzentrum schnell erreichen. In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag angenehm gestalten.

Das nahegelegene Rudower Fließ und das Landschaftsschutzgebiet Britzer Garten bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Hier können Sie ausgedehnte Spaziergänge unternehmen und die Natur genießen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

Mit der vorhandenen Buslinie erreicht man in ca. 5 Minuten den U-Bahnhof Rudow. Die einmal durch die ganz Stadt verlaufende U-Bahnlinie 7 mit Ihrem südlichen Ende im historischen Rudower Ortskern bietet eine direkte und schnelle Anbindung in die City und bis in den nördlichen Berliner Stadtbezirk Spandau.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe. Weitere, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bieten weiterhin die schnell erreichbaren Gropius-Passagen. Schule und Kindergarten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe zu finden.

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese gut gepflegte und ansprechende 2,5-Zimmer-Wohnung in Berlin-Rudow vorstellen zu dürfen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage, die über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten wurde. Das gesamte Gebäude und die Anlage sind sehr gepflegt und zeichnen sich durch eine ruhige Nachbarschaft aus.

Die Wohnung selbst wurde zuletzt im Jahr 2015 umfassend saniert und erstrahlt seitdem in modernem Glanz. Sie ist seit dem 01.11.2015 vermietet und bietet eine sichere Mietrendite.

Die vermietete Wohnung liegt im sonnigen 2. Obergeschoss und bietet einen herrlichen Blick in den Garten. Das Objekt befindet sich in einer gut modernisierten Wohnanlage mit insgesamt 28 Wohneinheiten.

Das Gebäude sowie das Grundstück befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die zur Verfügung stehende Wohnfläche beträgt ca. 71 m² und verteilt sich über 2,5 Zimmer, Küche, Flur, Bad und Balkon.

Ausstattung

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 71 m² und bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung. Sie verfügt über 2,5 Zimmer, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen eignen. Der geräumige Flur verbindet alle Zimmer miteinander und sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Die Küche ist hell und großzügig gestaltet, hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten. Das Badezimmer ist modern ausgestattet.

Das Wohnzimmer ist der zentrale Raum der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Frühstücksbalkon mit Südostausrichtung. Hier können Sie die morgendliche Sonne genießen und Ihren Tag in Ruhe beginnen.

Die Wohnung verfügt teils über Fliesen-, und Laminatböden.

Das gesamte Haus verfügt über moderne Kunststoffisolierfenster. Die Fassade ist bereits mit einer Wärmedämmung versehen.

Ausführung der Sanierungsmaßnahmen:

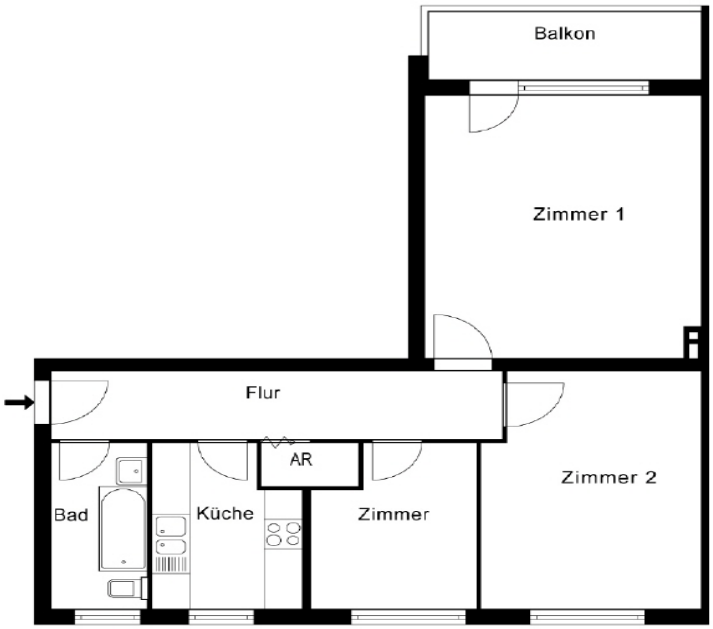
- Dachsanierung ca. 1996
- Fenster ca. 2014
- Fassade ca. 2016
- Strangsanierung ca. 2003
- Heizung 2003

Sonstiges

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2015 vermietet und erzielt ab Oktober 2024 eine Nettokaltmiete von 601,31 € pro Monat. Damit bietet sich diese Wohnung als attraktive Kapitalanlage.
Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt 149,00 €, inkl. Heizkosten und 26,33 € Rücklagen.

Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.


Balkon
Zimmer 1
Flur
AR
Zimmer 2
Bad
Küche
Zimmer