



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer 11991

Berlin - Anlagepaket: Zwei 2-Zimmer-Wohnungen auf einer Etage

Eckdaten

Kaufpreis

510.000,00 €

Verkäuferprovision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	89,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Baujahr	1930
Zustand	Renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2006
Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.11.2027
Energiebedarf	151

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Eigentumswohnungen liegt im Schillerkiez, einem der vielfältigsten und zugleich gefragtesten Wohnviertel im Berliner Bezirk Neukölln.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihren besonderen Mix aus traditionellem Kiezcharakter, internationalem Flair und einem kreativen, dynamischen Umfeld aus. Direkt gegenüber der Wohnungen befindet sich das Tempelhofer Feld – eines der größten innerstädtischen Freiflächen Europas. Das ehemalige Flughafengelände ist heute ein weitläufiger Park mit großzügigen Wegen für Spaziergänge, Radfahren, Joggen oder Skaten. Auch Gemeinschaftsgärten, Picknickflächen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen das Tempelhofer Feld zu einem einzigartigen Naherholungsort mitten in der Stadt.

Die Oderstraße selbst ist eine ruhige, von Bäumen gesäumte Wohnstraße mit überwiegend Anwohnerverkehr. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, kleine Läden, Restaurants und Wochenmärkte, die den Alltag abwechslungsreich gestalten. Der Schillerkiez hat sich in den letzten Jahren zu einem begehrten Wohnquartier entwickelt, ohne dabei seine gewachsene Struktur zu verlieren. Besonders beliebt sind die Schillerpromenade und die Herrfurthstraße, die mit ihrem Angebot an Gastronomie, Kultur und lokaler Infrastruktur das Lebensgefühl im Viertel prägen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In wenigen Gehminuten erreicht man die U-Bahnlinie U8 (Station Boddinstraße), die eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt bietet. Auch diverse Buslinien stehen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Schulen, Kitas und weitere Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben, ruhigem Wohnen und außergewöhnlicher Freizeitqualität – ein seltener Vorteil in einer Großstadt wie Berlin. Wer zentrumsnah wohnen möchte und gleichzeitig Natur, Weite und echten Kiezcharme schätzt, findet in der Oderstraße 45 den passenden Ort.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Kapitalanlage im Schillerkiez – zwei Altbauwohnungen als Paket, demnächst bezugsfrei und mit Preisvorteil.

Zum Verkauf stehen zwei nebeneinanderliegende 2-Zimmer-Wohnungen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses von 1930.

Beide Einheiten vereinen klassischen Berliner Altbaucharme mit modernisiertem Wohnkomfort und bieten Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit in gefragter Lage.

Die Wohnungen wurden 2009 umfassend saniert: Bäder, Dielenböden, Fliesen sowie moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden erneuert. Beide Einheiten sind demnächst bezugsfrei und lassen sich flexibel – einzeln oder gemeinsam – neu vermieten oder nach Bedarf später auch selbst nutzen.

Wohnung 1 (ca. 47 m²): Helles Wohnzimmer mit Westausrichtung und Blick über das Tempelhofer Feld, separate Küche mit Platz für eine Essecke, Tageslichtbad mit Wanne.

Wohnung 2 (ca. 42 m²): Praktischer Grundriss mit separatem Schlafzimmer, zusätzlicher Abstellkammer, Küche mit Essmöglichkeit, Tageslicht-Duschbad.

Besonderheit für Kapitalanleger:

Einzelverkaufspreis beider Wohnungen zusammen: 514.500 €.

Paketpreis: 510.000 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die zwei nebeneinanderliegenden 2-Zimmer-Wohnungen verbinden typische Altbauetails wie hohe Decken (ca. 2,80 m) und originale Dielenböden mit moderner Ausstattung. Großzügige Fenster sorgen für Helligkeit, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und zeitlose Fliesen sichern Funktionalität und Werthaltigkeit.

Ein besonderes Plus für Mieter: die parkähnliche Gartenanlage im Innenhof – eine grüne Oase mitten in Neukölln, die die Wohnqualität deutlich erhöht

Sonstiges

Die beiden Wohnungen werden zeitnah bezugsfrei – eine zum 31.12.2025, die andere zum 01.10.2026 – und eignen sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

*Das monatliche Wohngeld beläuft sich derzeit zusammen auf 505,71 € (239,74 € + 265,97 €), inklusive Heizkosten und einem Rücklagenanteil von insgesamt 94,90 €.
Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft war zum 31.12.2023 mit 742.008,85 € solide ausgestattet.*

Beide Wohnungen sind Teil einer großen, aber sehr gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 191 Einheiten. Das Mehrfamilienhaus wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und befindet sich in einem entsprechend guten Zustand.

Die Beheizung erfolgt über eine zuverlässige Fernwärmeversorgung.

Zu beiden Einheiten gehört jeweils ein eigenes Kellerabteil, das praktischen Stauraum bietet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

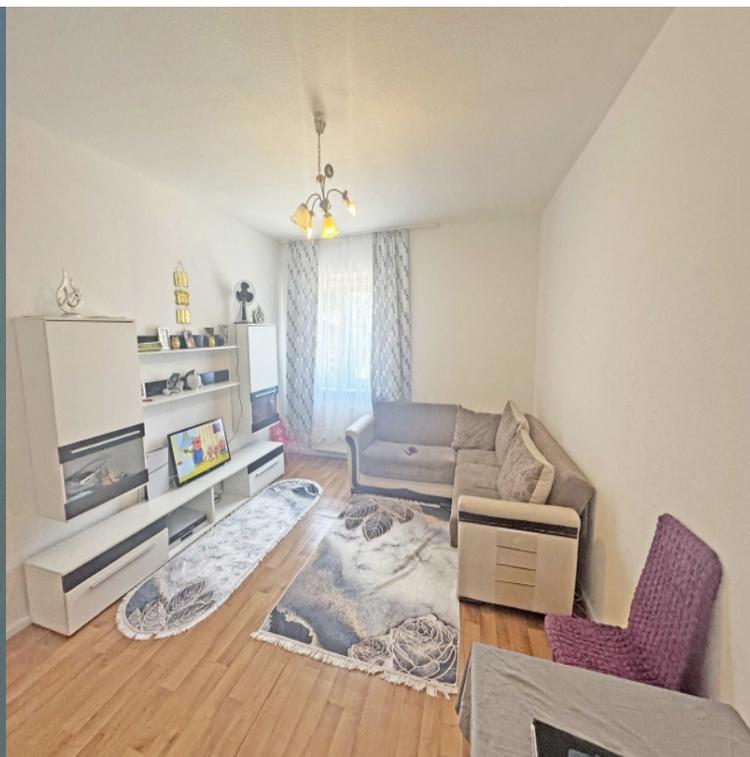
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

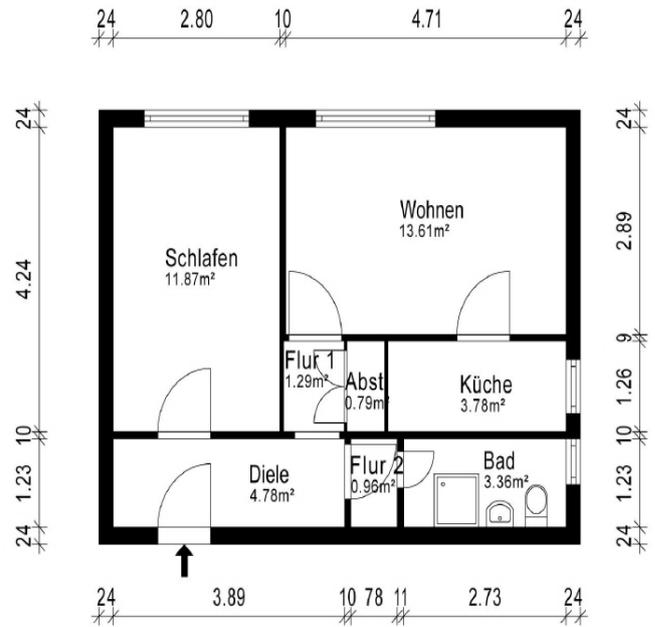
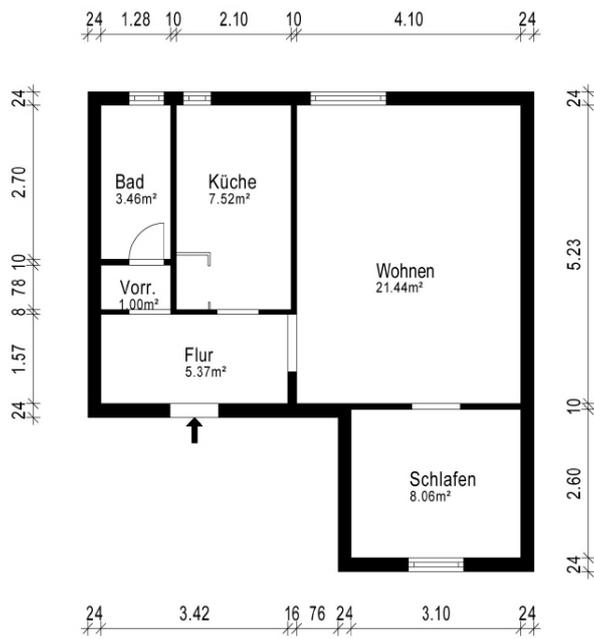
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

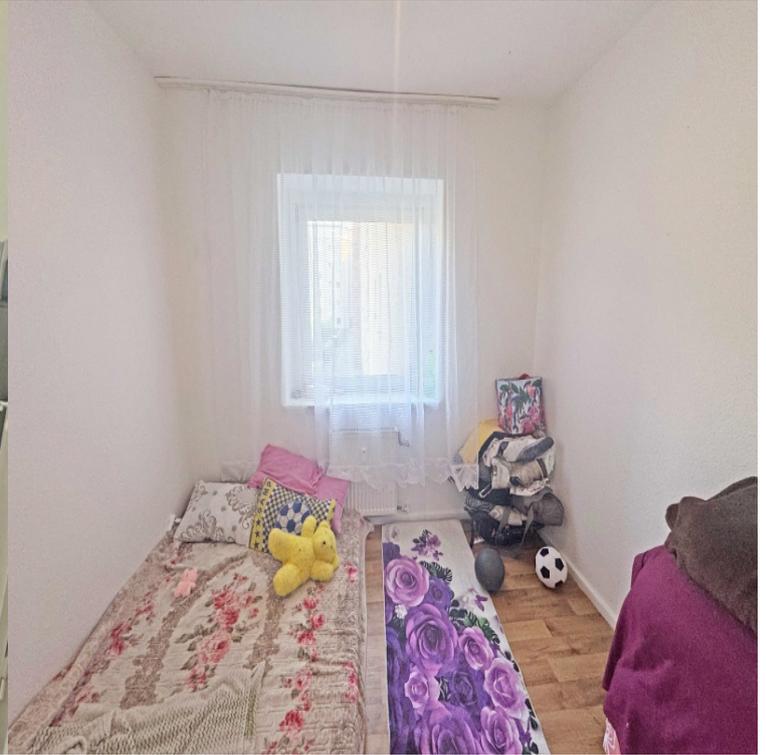
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)