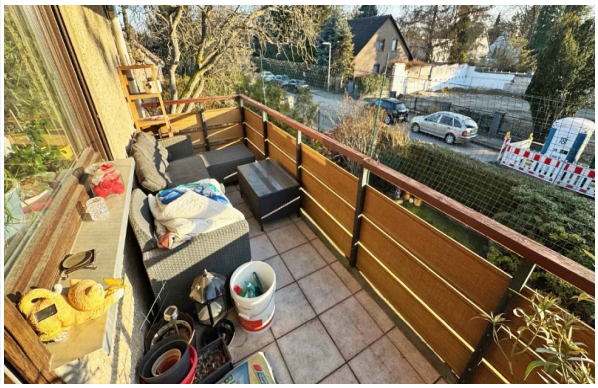






*Objektnummer 11990*

# *Berlin - RESERVIERT - vermietete 2-Zimmer Wohnung im Blumenviertel*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***179.000,00 €*** |
| ***Jahresnettomiete*** | ***650,00 €*** |
| ***Verkäuferprovision*** | ***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.*** |
| ***Provision*** | ***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.*** |

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***62,7 m²*** |
| ***Nutzfläche*** | ***9,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***2,0*** |
| ***Anzahl Schlafzimmer*** | ***1,0*** |
| ***Baujahr*** | ***1977*** |
| ***Zustand*** | ***Renovierungsbedürftig*** |
| ***Heizungsart*** | ***Zentral*** |
| ***Befeuerung*** | ***Öl*** |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Verbrauchsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***07.09.2035*** |
| ***Energiekennwert*** | ***122 kWh/(m²*a)*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Die Nachbarschaft ist vorwiegend durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt.***

***Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfes befinden sich rund um den Rudower Dorfkern und im Einkaufszentrum "Gropius-Passagen".***

***Die in der Nähe befindlichen Buslinien und die U-Bahnlinie 7 stellen eine gute Verbindung zum öffentlichen Nahverkehrsnetz her. Die Anbindung an die verlängerte Berliner Stadtautobahn ermöglicht zusätzlich eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner City.***

***Kindergärten und Schulen sind auf kurzen Wegen bequem zu erreichen.***

***Der U-Bahnhof Rudow (U7) ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Berliner Zentrum. Von hier aus gelangt man beispielsweise in etwa 30 Minuten zum Alexanderplatz. Über den nahegelegenen Berliner Stadtring (A113) sind sowohl die Innenstadt als auch der Flughafen BER in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.***

***In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Buslinien (172, 744), die weitere Stadtteile und Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar machen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken sowie Schulen und Kitas sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.***

***Darüber hinaus lädt das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet Rudower Fließ zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein, was die Lage besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv macht.***

## *Objektbeschreibung*

***Die hier angebotene vermietete Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Rudow, im ruhigen und gepflegten Blumenviertel.***
***Sie liegt im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1977 errichteten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Wohneinheiten und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 63 m². Das Gebäude umfasst insgesamt drei Etagen – Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss – und vermittelt durch seine überschaubare Größe eine angenehme und persönliche Wohnatmosphäre.***

***Insgesamt bietet diese gut vermietete Eigentumswohnung eine attraktive Kombination aus durchdachtem Grundriss, solider Ausstattung und stabiler Vermietungssituation – ideal als nachhaltige Kapitalanlage im begehrten Süden Berlins.***

***Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten und praktischen Grundriss. Bereits beim Betreten der Diele fällt die großzügige Abstellkammer ins Auge, die zusätzlichen Stauraum bietet und die Nutzung der übrigen Räume optimal ergänzt. Die separate Küche ermöglicht funktionales Arbeiten und bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche. Das modern geflieste Duschbad komplettiert den funktionalen Bereich der Wohnung.***
***Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist mit Jalousien ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für erholsamen Schlaf.***
***Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit einer gemütlichen Essecke und dem Zugang zum großzügigen Balkon mit Südwestausrichtung. Hier genießen die Bewohner sonnige Nachmittage und entspannte Abende im Freien.***

## *Ausstattung*

***Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für verschiedenste Bedürfnisse bietet.***

***Ein weiterer Pluspunkt sind die 2015 überwiegend erneuerten Kunststofffenster mit moderner Doppelverglasung, die für eine gute Energieeffizienz und angenehme Wohnatmosphäre sorgen.***

***Die im Objekt befindliche Einbauküche ist Bestandteil des mitvermieteten Inventars und befindet sich im Eigentum des Verkäufers.***
***Die Wohnung ist mit verschiedenen Bodenbelägen ausgestattet: Neben pflegeleichtem PVC und modernem Laminat finden sich auch klassische Fliesen, die den Räumen eine ansprechende und vielseitige Wohnatmosphäre verleihen.***

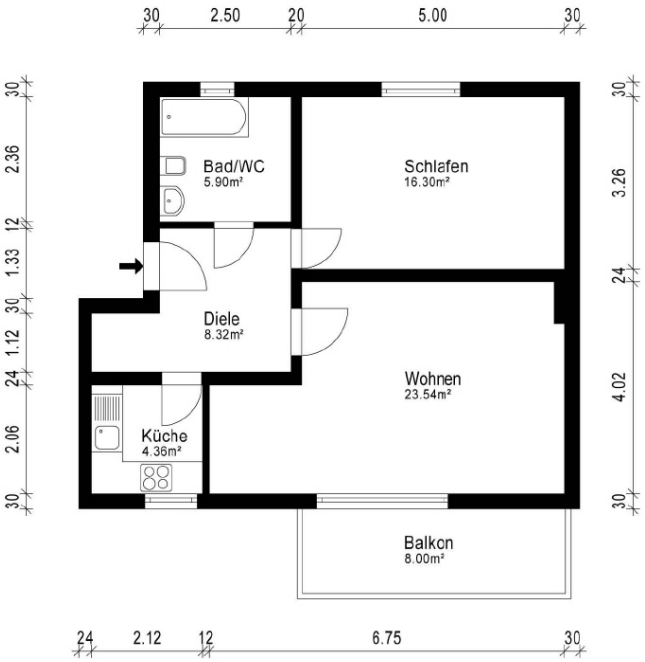
## *Sonstiges*

***Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2004, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt.***

***Die Wohnung ist seit dem 1. August 2019 zuverlässig vermietet. Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt 650,00 €, was eine Jahresnettokaltmiete von 7.800,00 € ergibt. Daraus resultiert eine Bruttorendite von 4,36 %. Die letzte Mieterhöhung wurde im Oktober 2024 durchgeführt.***

***Die Eigentümergemeinschaft ist durch eine solide finanzielle Basis geprägt: Zum 31. Dezember 2023 betrug die Instandhaltungsrücklage beachtliche 82.616,00 €. Die monatliche Rücklage für diese Wohnung beläuft sich auf 81,54 €, während das gesamte monatliche Wohngeld etwa 250,00 € beträgt.***













**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
*Tel: 06734 - 4973573* | *info@pcservice-voll.de*
*Media-Store.net*

Online ansehen