

# Vermietete Wohnung in stilvoller Lage mit Balkon nach Süden

10961 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: Bergmann108\_15 QG links\_co



Wohnfläche ca.: **77,85 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **348.000 EUR** - Kaltmiete: **479,01 EUR**



## Vermietete Wohnung in stilvoller Lage mit Balkon nach Süden

Objekt ID	Bergmann108_15 QG links_co
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Berlin Friedrichshain-Kreuzberg - Kreuzberg) 10961 Berlin Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	77,85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	77,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Status	vermietet
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% gesetzliche MwSt. zahlbar vom Käufer an den Makler Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaltmiete	479,01 EUR
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.459,00 EUR
Kaufpreis	348.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese gemütliche Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Etagen. Sie verfügt über 3 Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 77,85 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit angrenzender offener Küche. Hier können Sie Ihre Gäste empfangen und gemeinsame Kochabende verbringen. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Kinderzimmer eignet sich perfekt als Spiel- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet genügend Platz für eine Waschmaschine. Insgesamt verfügt das Haus über 23 Wohnungen. Die Wohnungen weisen schöne AltbauDetails auf: hohe Decken, abgezogene Dielenböden, Parkette und Holzkassetten Türen. Zum Teil ist auch noch Stuck vorhanden. Die Fenster zur Straße sind Doppelkistenfenster aus Holz. Zur Hofseite sind es meist moderne Holz-Isolierfenster. Im Dachgeschoss wurden zwei Wohnungen mit sonnigen Terrassen und großen hellen Bädern ausgebaut.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von € 479,01. Das Hausgeld ist insgesamt 270 € pro Monat, davon trägt der Mieter 204,00 €. Die Mieter sind zuverlässig und haben bereits angekündigt, langfristig in der Wohnung bleiben zu wollen.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Berlin und verfügt über einen gepflegten Innenhof, der von den Bewohnern genutzt werden kann. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die hier angebotene Wohnung, ist für Kapitalanleger geeignet. Die Mieter genießen ein 10 jährigen Kündigungsschutz, Eigenbedarf innerhalb dieser 10 Jahre ist nicht möglich. In der Umgebung sind gleichwertige Wohnungen nicht unter 9.000 € pro qm zu erwarten.

## Sonstiges

Das Team von Black Label Immobilien bietet Ihnen Unterstützung in allen Bereichen rund um den Kauf einer Immobilie. Unser internationales Team spricht fließend Englisch, Deutsch, Französisch und Mandarin, zudem arbeiten wir mit einem Team aus mehrsprachigen Anwälten, Notaren und Finanzierungsberatern zusammen.

Um Ihren persönlichen Ansprüchen gerecht werden zu können, bieten wir Ihnen eine große Auswahl an verschiedenen Immobilien. Senden Sie uns einfach ihre Suchkriterien inklusive:

- Art der gesuchten Immobilie
- Ihr Budget
- Bevorzugter Standort
- Suchen Sie eine Immobilie als Investment oder zum Eigenbedarf?



Für Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie vermitteln wir Ihnen gern einen Finanzierungspartner.

Sind Sie an einer Vermietung Ihrer neuen Immobilie interessiert? Hierfür bietet Black Label ein Verwaltungs-Paket sowohl für unmöblierte als auch möblierte Vermietungen, sowie einen kompletten Design- und Möblierungsservice, angepasst an ihre persönlichen Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns, oder besuchen Sie uns in unserem Büro, um mehr Informationen zu erhalten.

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma BLP Investments GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.



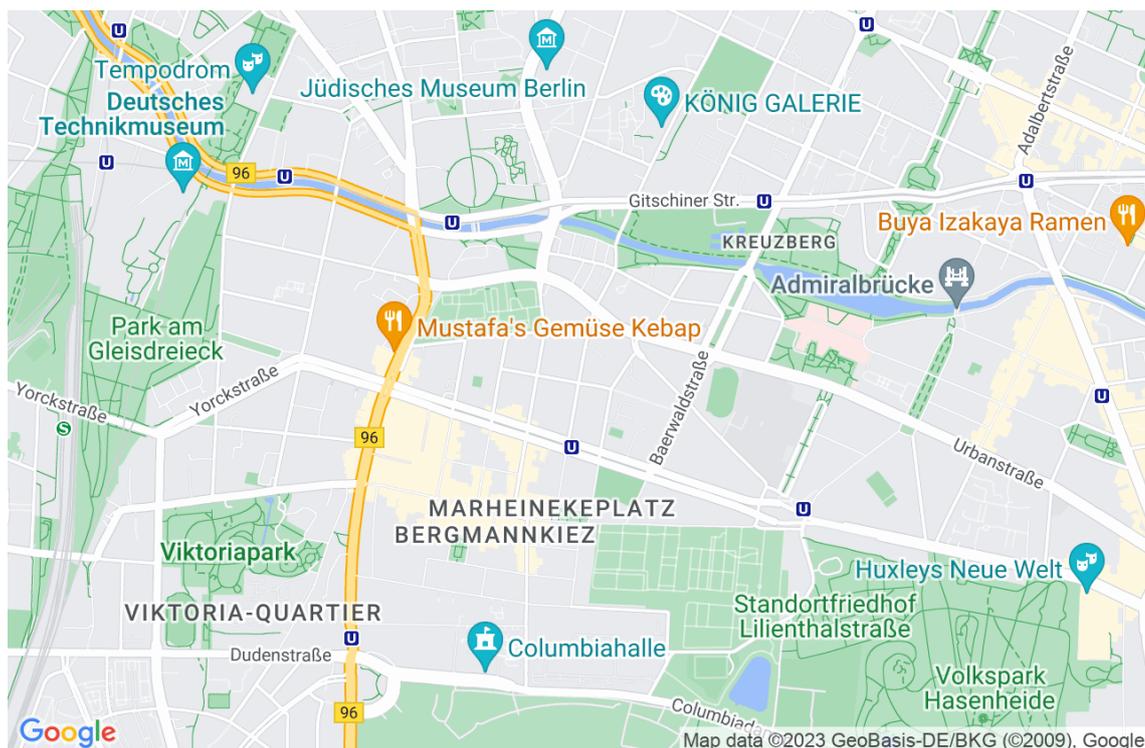
## Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten und zentralen Lage von Berlin. Die Hauptstadt Deutschlands bietet eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Kultur, Unterhaltung und modernem Stadtleben. Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend, die sowohl für Familien als auch für Singles und Paare attraktiv ist.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass man in kurzer Zeit das Stadtzentrum oder andere Stadtteile erreichen kann.

Die Umgebung bietet zudem viele Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen, Sport oder Erholung einladen. Auch kulturelle Highlights wie Museen, Theater und Konzertsäle sind in der Nähe zu finden.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhigem Wohnen.





20240304\_143246



20240304\_143333



20240304\_143613

20240304\_143355



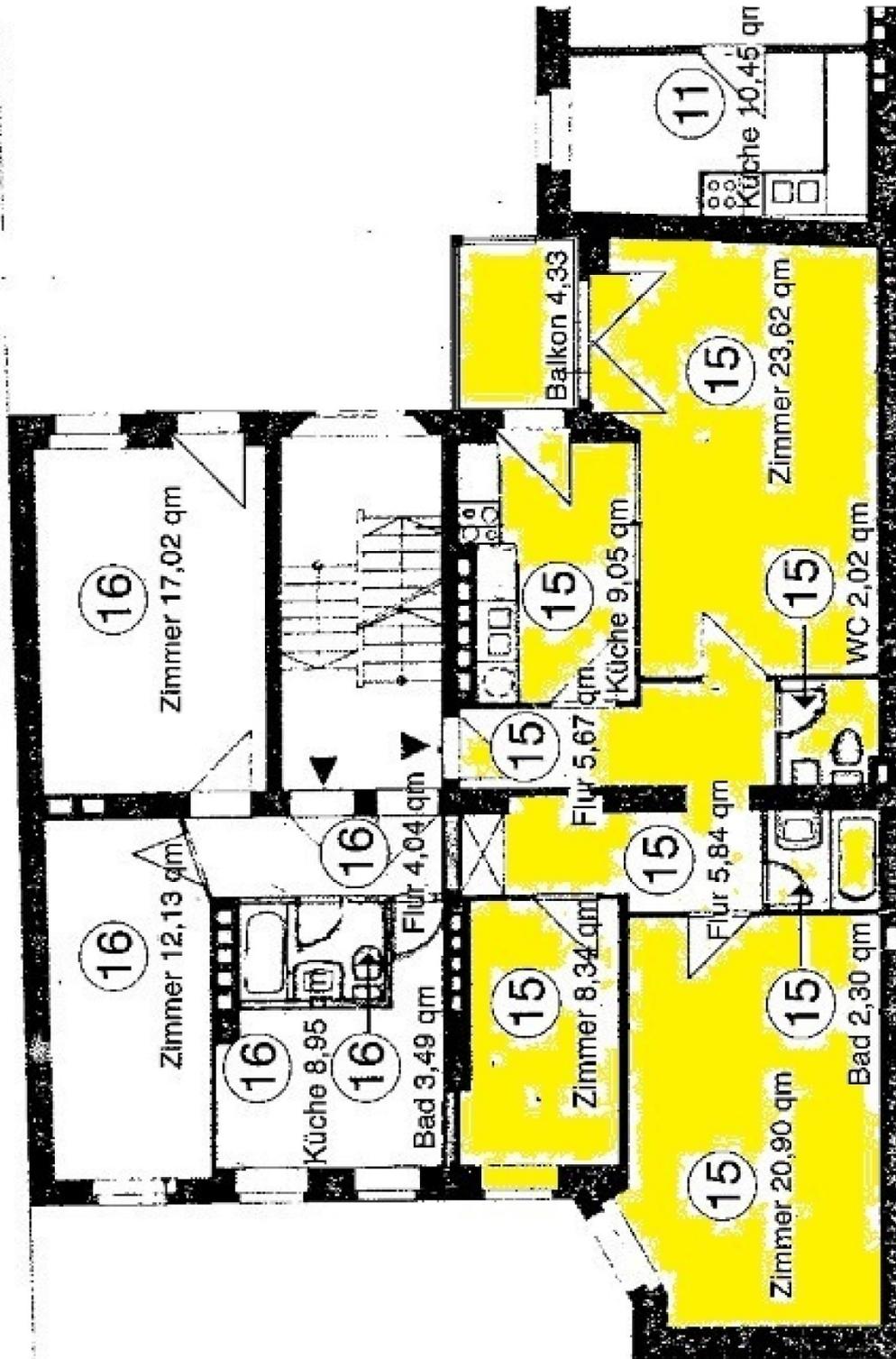


20240304\_143632



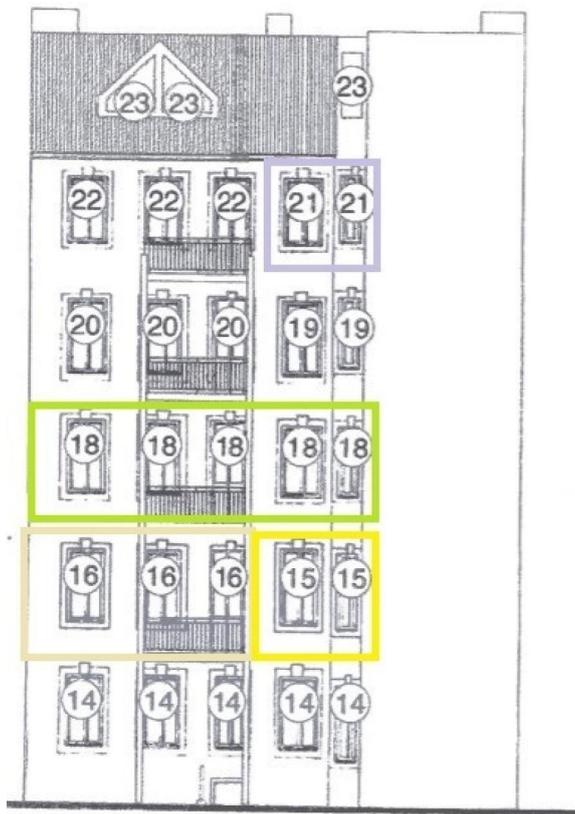
## Grundriss

grundriss Quergebäude 1. OG \_ 16 \_ 15



## Grundriss

Quergebäude



HOFFASSADE QG, 2. HOF



SCHNITT C - C

