

# Wohnung die Vermietet ist zu budgetfreundlichen Preisen mit Balkon

10961 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: Bergmann108\_16\_co



Wohnfläche ca.: **47,50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **212.000 EUR** - Kaltmiete: **288,71 EUR**



## Wohnung die Vermietet ist zu budgetfreundlichen Preisen mit Balkon

Objekt ID	Bergmann108_16_co
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Berlin Friedrichshain-Kreuzberg - Kreuzberg) 10961 Berlin Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	47,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	47,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone	1
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Keller
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	288,71 EUR
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.459,00 EUR
Kaufpreis	212.000 EUR



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Zimmer-Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Etagen in Berlin.

Die Wohnung bietet auf 47,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die helle und freundliche Atmosphäre wird durch die großen Fenster in allen Räumen unterstützt. Insgesamt verfügt das Haus über 23 Wohnungen. Die Wohnungen weisen schöne Altbauaufdetails auf: hohe Decken, abgezogene Dielenböden, Parkette und Holzkassetentüren. 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 Kaltmiete von 288 Euro. Dadurch eignet sie sich ideal als Kapitalanlage und späterer Selbstnutzung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Die hier angebotene Wohnung, ist für Kapitalanleger geeignet. Die Mieter genießen ein 10 jährigen Kündigungsschutz, Eigenbedarf innerhalb dieser 10 Jahre ist nicht möglich.

## 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.



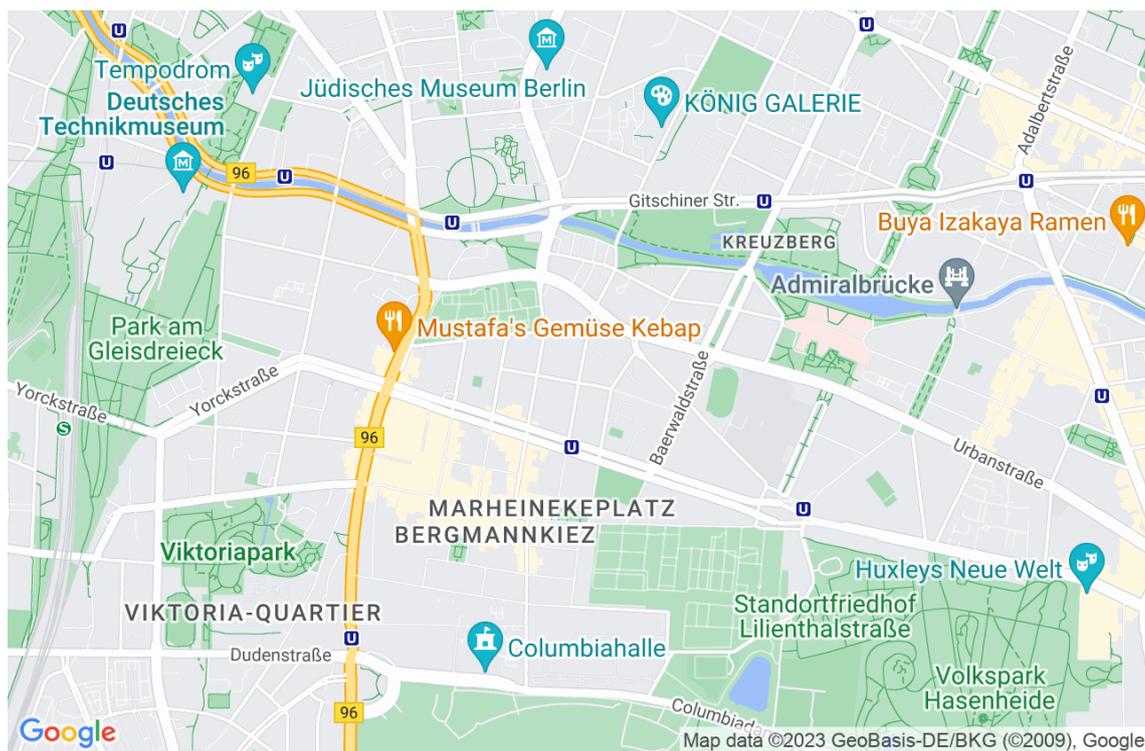
## Lage

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.





Fassade



Fahrradfreundliche Strasse



teilweise neu angebaute Balkone



mit bedacht saniert



feudale Lage mitten im beliebtesten Kiez



Pflanzenrankgerüst Innenhof



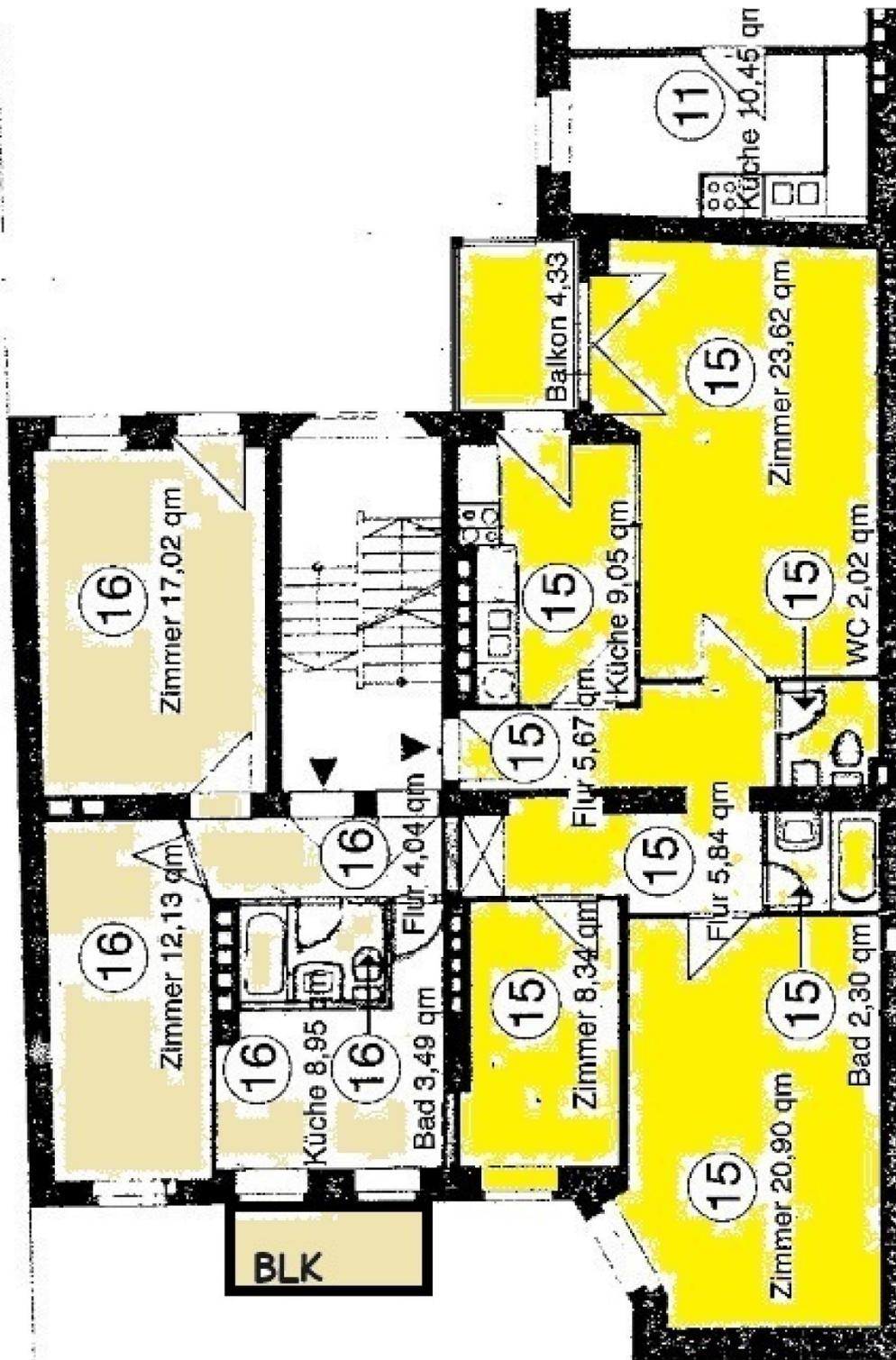


historisches Treppenhaus



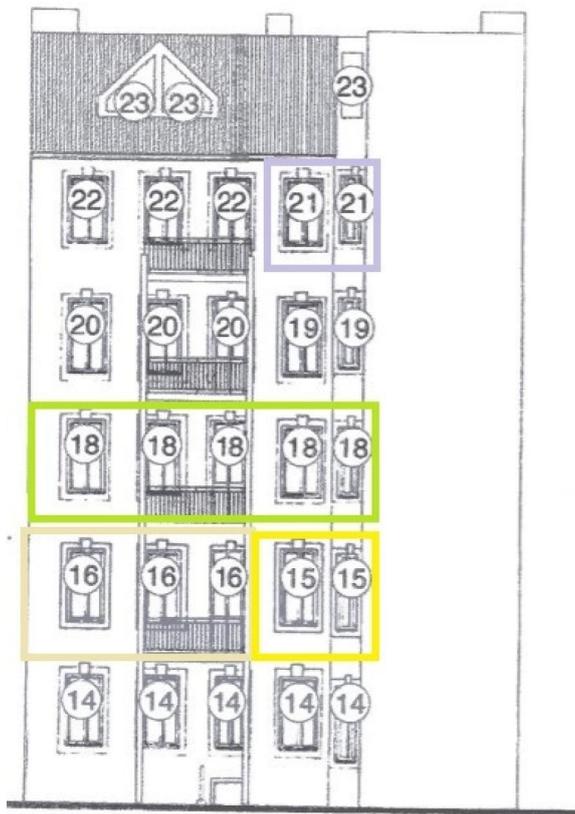
## Grundriss

grundriss Quergebäude 1. OG \_ 16 \_ 15



## Grundriss

Quergebäude



HOFFASSADE QG, 2. HOF



SCHNITT C - C

