



Immobilien-Exposé

**Frisch sanierte Altbau-
Eigentumswohnung im Zentrum von
Weißensee – Kapitalanleger, 4% Rendite**

Objekt-Nr.:

02



Zum Kauf

in Berlin





Details

Zum Kauf**Vermietet**

Kaufpreis

426.476 €

Wohnfläche

ca. 74,8 m²

Zimmer

3

Balkon/Terrasse Fläche

ca. 3 m²

Modernisierungen

2022

Vermietet

Ja

Baujahr

1906

Balkone

1

Küche

Einbauküche

Beschreibung

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie sind. Mit einer attraktiven Rendite von 4 % und einer Nettokaltmiete von 20 Euro pro Quadratmeter verspricht diese Wohnung eine solide und langfristige Wertanlage. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, umfassender Sanierung und Altbaucharme sorgt nicht für eine hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt. Dank der begehrten Lage und dem modernen Wohnkomfort ist dieses Objekt ein Garant für eine zukunftssichere Investition.

Entdecken Sie diese frisch sanierte Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines 2022 komplett modernisierten Mehrfamilienhauses. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 89qm und einer beeindruckenden Deckenhöhe von 2,90 m bietet diese Wohnung genügend Platz für anspruchsvolle Käufer. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die alle von einem zentralen Flur aus zugänglich sind. Eine geräumige Küche mit Balkon sowie ein modernes Tageslichtbadezimmer mit begehrter Dusche und separater Badewanne ergänzen das Angebot.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie links das einladende Wohn-/Esszimmer, während sich gegenüber die großzügige Küche befindet, in der ein Esstisch Platz findet. Vom Küchenbereich gelangen Sie auf den Balkon, der einen Blick in den sehr ruhigen Innenhof bietet. Am Ende des



Flurs befinden sich die beiden Schlafzimmer – eines davon mit einer praktischen, begehbaren Ankleide, die auch als Abstellraum genutzt werden kann. Das sehr geräumige und moderne Badezimmer mit begehbare Dusche und separater Badewanne rundet das Gesamtbild ab.

Die Wohnung wurde bis Ende 2022 komplett kernsaniert und ist derzeit vermietet. Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt sechs Eigentumswohnungen in drei Obergeschossen sowie zwei Eigentumswohnungen im ausgebauten Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind nach der Kernsaniierung fertiggestellt. Im Erdgeschoss und Kellergeschoss befinden sich Ferienapartments, und im Jahr 2025 werden angrenzend an die Seitenflügel hinten im Hof zwei Townhäuser entstehen.

Ausstattung

Diese stilvolle Wohnung besticht durch ihre hochwertigen Ausstattungsmerkmale und den charmanten Altbaucharakter. Die Zimmer sind mit originalen Holzdielen ausgestattet, die im Zuge der Sanierung sorgfältig geschliffen und geölt wurden. In Flur und Küche finden Sie neue Kieferndielen, die eine warme Atmosphäre schaffen. Die historischen Kassettentüren und -zargen wurden liebevoll aufgearbeitet und neu lackiert, während die eleganten Türdrückergarnituren aus Messing den Altbauflair perfekt abrunden. Die Wohnungseingangstüren in anthrazit harmonisieren wunderbar mit dem Farbkonzept des Gebäudes und setzen ansprechende Akzente.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer Walk-in-Dusche und einer Badewanne sowie einer hochwertigen Ausstattung, einschließlich Fliesen und Sanitäröbekten von Villeroy & Boch und Unterputzarmaturen von Grohe. Zu den weiteren Highlights zählen die Fußbodenheizung im Bad und der Handtuchheizkörper, der sowohl über das Heizsystem als auch elektrisch betrieben werden kann. Zudem ist Platz für eine Waschmaschine mit entsprechenden Anschlüssen vorhanden. In der Küche sind die Anschlüsse für eine moderne Küchenzeile bereit, sodass Sie Ihre individuelle Traumküche verwirklichen können.

Die neuen Fenster mit Verbundsicherheitsglas bieten ausgezeichneten Wärmeund Schallschutz. Die Gas-Zentralheizung mit neuester Brennwerttechnik sorgt für hohe Effizienz und Komfort. Ein Energieausweis liegt vor. Für eine herausragende Internetverbindung sorgt die neu verlegte Glasfaserleitung, die Ihnen schnelles Arbeiten, Streaming und Surfen ermöglicht. Die gesamte Elektrik wurde auf den neuesten Stand gebracht; alle Leitungen sind neu verlegt, und der neue Sicherungskasten verfügt über einen Mediakasten, der die TV- und Internetverteilung in der Wohnung steuert. Jedes Zimmer ist mit mindestens einer LAN-Dose ausgestattet. Fernsehempfang ist über die Satellitenanlage des Hauses oder durch eigene Geräte möglich.



Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Stränge und damit zusammenhängende Leitungen erneuert, um höchste Standards zu gewährleisten.

Das Gebäude wurde um einen modernen Aufzug an der Hoffassade ergänzt, der das Erdgeschoss sowie alle weiteren Etagen über die Zwischenpodeste des Treppenhauses erschließt

Im Innenhof entsteht eine Gemeinschaftsfläche zur gemeinsamen Nutzung, und auch Fahrradstellplätze stehen zur Verfügung. KFZ-Stellplätze können in der näheren Umgebung angemietet werden. Erleben Sie eine harmonische Verbindung aus modernem Komfort und historischem Charme in dieser einzigartigen Wohnung!



Lage & Umgebung

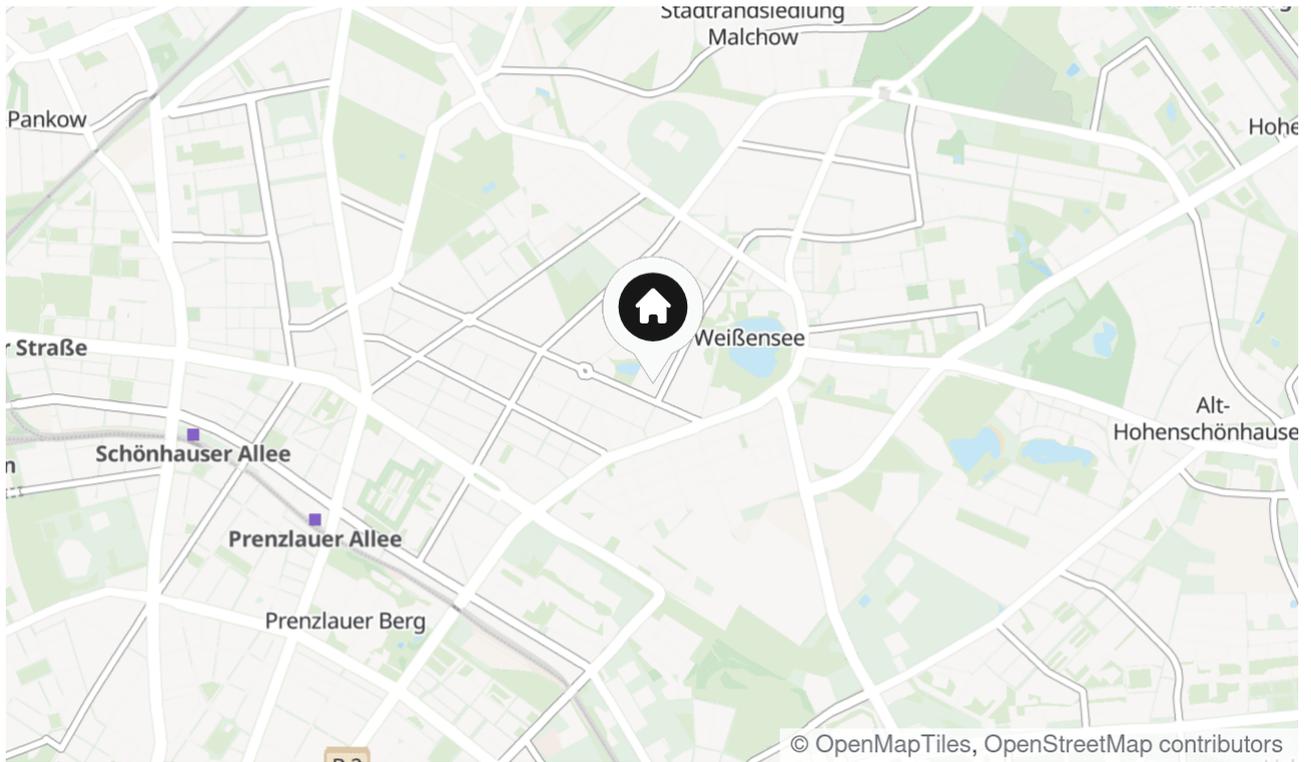
13088 Berlin

Diese Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage in Weißensee, direkt angrenzend an das charmante Komponistenviertel und den beliebten Prenzlauer Berg. Die zentrale Wohnlage bietet eine ideale Verkehrsanbindung und eine ruhige Umgebung, die besonders bei Familien und jungen Menschen geschätzt wird.

Nur 300 Meter entfernt liegt der Antonplatz, das lebendige Herz des Ortszentrums von Weißensee. Hier finden Sie alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter ein Kino, einen Wochenmarkt, einen Edeka und einen BioSupermarkt. Die Straßenbahnhaltestelle am Antonplatz ermöglicht es Ihnen, den Alexanderplatz in nur 15 Minuten zu erreichen – ein unschlagbarer Vorteil für Pendler und Stadtentdecker.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Weißen See, eine idyllische Parkanlage mit Strandbad, die zum Entspannen, Spaziergehen und Schwimmen in der Natur einlädt. Auch praktische Anlaufstellen wie Media Markt und Obi Baumarkt sind fußläufig erreichbar.

Genießen Sie die Vorzüge dieser attraktiven Lage, die Ihnen sowohl die Ruhe des Wohngebiets als auch die lebendige Atmosphäre des nahegelegenen Prenzlauer Bergs bietet. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten!





Energieausweis

Baujahr

1906

Energieausweistyp

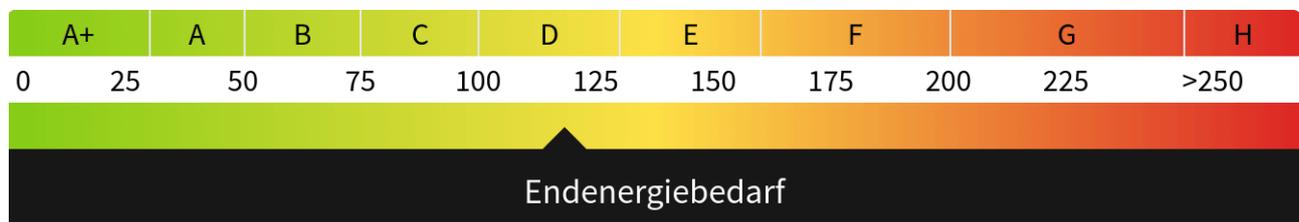
Bedarf

Endenergiebedarf

115,1 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse

D





Wohnzimmer



Einbauküche



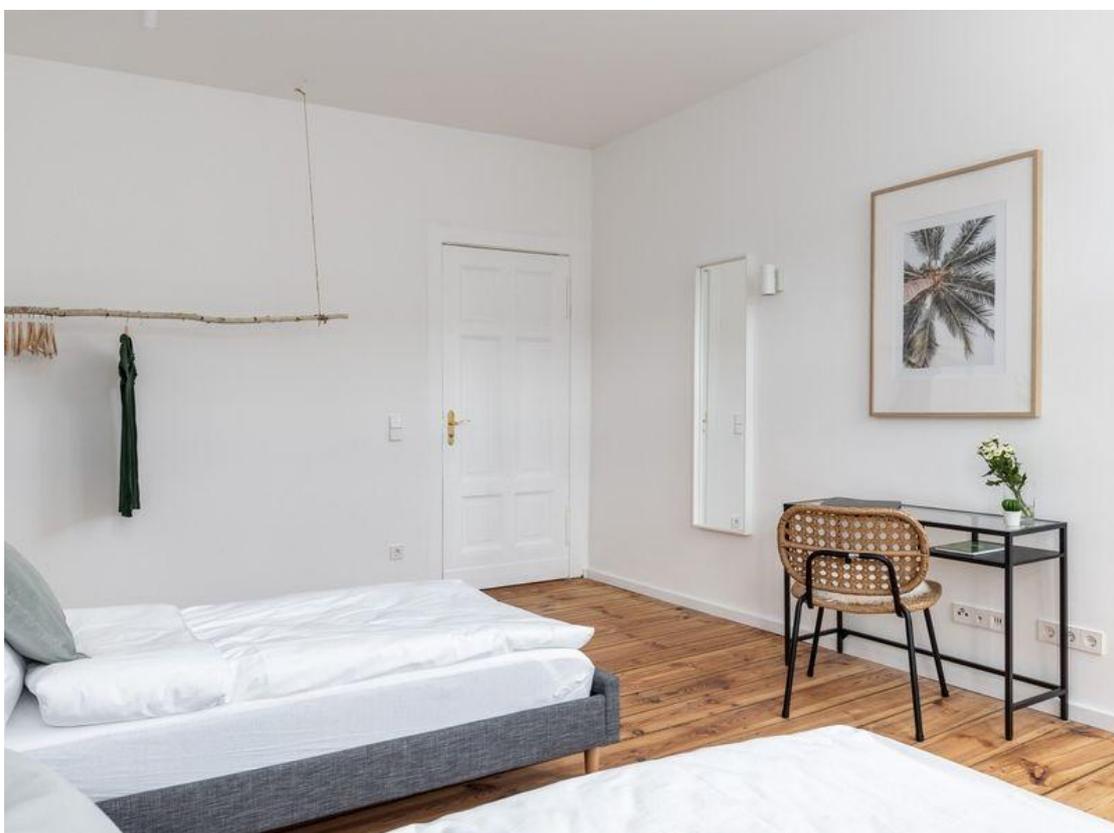
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Kontakt

HeimWerte Immobilien UG

Wilmsdorfer Straße

10627 Berlin

Telefon: +49 69 5880 985 99

E-Mail: info@heimwerte-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Impressum

heimwerte-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

heimwerte-immobilien.de

