

Spandau

Ruhige Hoflage – langfristig vermietet – Altbau mit Potenzial

Objektnummer: 25087027A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25087027A - 13595 Spandau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25087027A - 13595 Spandau

Auf einen Blick

Objektnummer	25087027A
Wohnfläche	ca. 42 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 42 m²

Objektnummer: 25087027A - 13595 Spandau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	131.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.04.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25087027A - 13595 Spandau

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



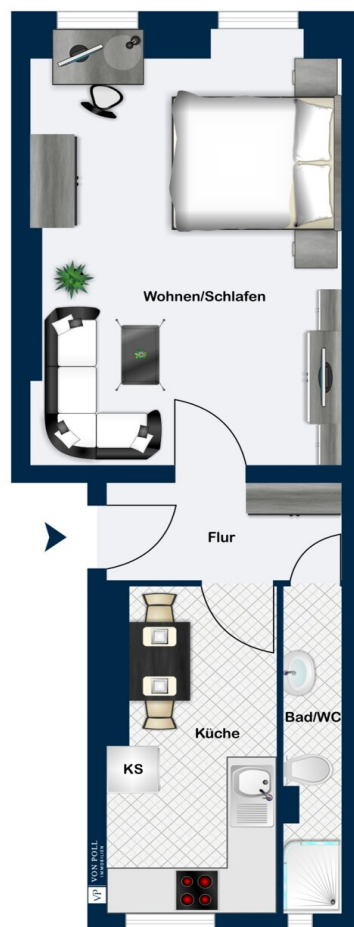
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Spandau**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25087027A - 13595 Spandau

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25087027A - 13595 Spandau

Ein erster Eindruck

Charmante Altbauwohnung im ruhigen Hinterhof – solide Kapitalanlage mit langjährigem Mietverhältnis

Diese gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des ruhigen Hinterhauses eines Altbauensembles aus dem Jahr 1910. Die Lage im Hof sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld abseits des Straßenlärms.

Auf ca. 42 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein gut proportioniertes Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche mit Fenster sowie ein Badezimmer. Beheizt wird die Einheit über eine Gas-Etagenheizung, was eine individuelle Verbrauchssteuerung ermöglicht.

Die Wohnung ist seit 2016 zuverlässig vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von 385 €. Das Hausgeld beträgt 180 € monatlich, davon sind ca. 65 € umlagefähig und ca. 64 € werden der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Die Wohnung befindet sich in einem funktionalen Zustand. Perspektivisch – beispielsweise im Zuge eines späteren Mieterwechsels – könnte eine Modernisierung (insbesondere im Bereich Oberflächen, Bad oder Küche) sinnvoll sein, um das Potenzial des Altbaus vollständig auszuschöpfen.

Die Immobilie eignet sich ideal als langfristig orientierte Kapitalanlage mit stabilem Mietverhältnis und überschaubarem Verwaltungsaufwand. Die ruhige Hoflage ist in dieser Form in innerstädtischen Quartieren selten und bietet einen angenehmen Rückzugsort.

Objektnummer: 25087027A - 13595 Spandau

Ausstattung und Details

- 1-Zimmer-Wohnung im Hinterhaus
- separate Küche mit Fenster
- Gasetagenheizung
- seit 2016 vermietet
- Kaltmiete 385 € / Monat
- Hausgeld 180 € / Monat (davon ca. 65 € umlagefähig, ca. 64 € Rücklagen)
- ruhige Hoflage, abseits der Straße

Objektnummer: 25087027A - 13595 Spandau

Alles zum Standort

Das Haus aus dem Jahre 1910 befindet sich im Herzen von Wilhelmstadt. Die sehr beliebte Gegend Wilhelmstadt - Pichelsdorf ist geprägt durch eine lebendige Umgebung mit hervorragender Infrastruktur in Wassernähe. Der Südpark und die nahe gelegene Havel laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, vor allem Wassersportler kommen durch die herrlichen Wassersportgebiete auf Ihre Kosten. Fünf Kinderspielflächen sind fußläufig von der Wohnung zu erreichen - Kindergärten und Schulen sind um die Ecke.

Einkaufsläden, Supermärkte, Ärzte, auch kleine Läden des täglichen Bedarfs finden Sie direkt vor Ihrer Tür, in den Einkaufszentren der Spandauer Arkaden oder der bezaubernden Spandauer Altstadt.

Sie haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In ca. 20 Gehminuten erreichen Sie in den Fern-, S- und U-Bahnhof Spandau.

Mit dem Auto haben Sie auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Anbindung an die Berliner City. Die Innenstadt ist bei normaler Verkehrslage in ca. 25 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25087027A - 13595 Spandau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 131.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 25087027A - 13595 Spandau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: spandau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com