

Berlin

2-Zimmer-Altbauwohnung im Denkmalensemble – langfristig vermietet

Objektnummer: 25087019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 129.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25087019 - 13587 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25087019 - 13587 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	25087019	Kaufpreis	129.900 EUR
Wohnfläche	ca. 54 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1936	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 54 m ²

Objektnummer: 25087019 - 13587 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25087019 - 13587 Berlin

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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: 25087019 - 13587 Berlin

Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines unter Denkmalschutz stehenden Wohnhauses aus dem Jahr 1936. Das Gebäude wurde im Jahr 2006 umfassend kernsaniert und befindet sich seitdem in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Wohnung selbst verfügt über ca. 54 m² und bietet einen funktionalen Grundriss mit gut geschnittenen Wohn- und Schlafräumen sowie einer separaten Küche.

Die Einheit ist seit 2012 zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 409 €. Das Hausgeld beträgt 301 € monatlich, davon sind ca. 150 € umlagefähig und rund 74 € fließen in die Erhaltungsrücklage.

Durch den Denkmalschutz bleibt der besondere Charakter des Gebäudes erhalten, gleichzeitig profitieren Sie als Eigentümer von der bereits durchgeführten Sanierung der technischen und baulichen Substanz. Das Mietverhältnis besteht stabil und problemlos – ideal für Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Planungssicherheit legen.

Objektnummer: 25087019 - 13587 Berlin

Ausstattung und Details

- Kernsanierung des Gebäudes 2006
- Denkmalschutzobjekt
- seit 2012 ununterbrochen vermietet
- aktuelle Kaltmiete 409 € / Monat
- Hausgeld 301 € / Monat, davon 150 € umlagefähig
- Rücklagenanteil ca. 74 € / Monat
- funktionaler Grundriss, separate Küche

Objektnummer: 25087019 - 13587 Berlin

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage im beliebten Stadtteil Hakenfelde im Berliner Bezirk Spandau. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den weitläufigen Spandauer Forst – ein attraktives Naherholungsgebiet mit zahlreichen Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen und Radfahren. Auch die nahegelegenen Parkanlagen laden zu entspannenden Aufenthalten im Grünen ein.

Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten und durchmischten Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und grünen Innenhöfen. Das Wohnquartier bietet eine angenehme Nachbarschaft sowie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas in der Nähe.

Die historische Altstadt Spandau mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung in die Berliner Innenstadt ist über den Bahnhof Spandau (ICE-, S- und U-Bahnanschluss) hervorragend.

Hakenfelde ist durch mehrere Buslinien gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Schönwalder Straße und die Neuendorfer-/Streitstraße sowie die Niederneuendorfer Allee bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Schönwalde-Glien und Hennigsdorf. Eine Besonderheit ist die Autofähre am Aalemannufer, die Hakenfelde mit Tegelort über die Havel verbindet – ein charmantes Detail für Naturfreunde und Ausflügler.

Objektnummer: 25087019 - 13587 Berlin

Sonstige Angaben

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: 25087019 - 13587 Berlin

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