

Spandau

## Quiet courtyard location – long-term leased – old building with potential

Property ID: 25087027A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 99.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 25087027A - 13595 Spandau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25087027A - 13595 Spandau

## At a glance

|                      |           |                       |                                                                           |
|----------------------|-----------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25087027A | Purchase Price        | 99.000 EUR                                                                |
| Living Space         | ca. 42 m² | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 1         |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 1         |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 1         |                       |                                                                           |
| Year of construction | 1910      | Condition of property | Well-maintained                                                           |
|                      |           | Construction method   | Solid                                                                     |
|                      |           | Rentable space        | ca. 42 m²                                                                 |

Property ID: 25087027A - 13595 Spandau

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                          | Final energy consumption                             | 131.20 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 27.04.2033                   | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas                          | Year of construction according to energy certificate | 1910                           |

Property ID: 25087027A - 13595 Spandau

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



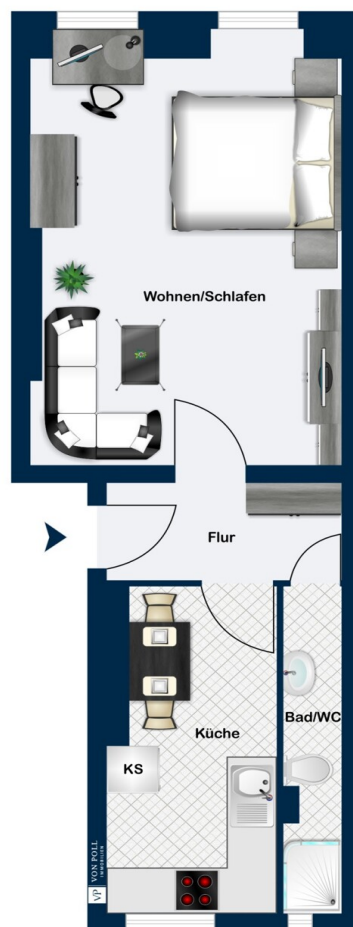
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Spandau**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25087027A - 13595 Spandau

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25087027A - 13595 Spandau

## A first impression

Charming period apartment in a quiet courtyard – a sound investment with a long-term tenancy. This well-designed one-room apartment is located on the ground floor of a quiet rear building in a period complex dating back to 1910. Its courtyard location ensures a pleasant living environment away from street noise. The approximately 42 m<sup>2</sup> apartment offers a well-proportioned living/bedroom, a separate kitchen with a window, and a bathroom. Heating is provided by an individual gas boiler, allowing for precise control of consumption. The apartment has been reliably rented since 2016 and currently generates a monthly net rent of €385. The monthly service charge is €180, of which approximately €65 is recoverable from the tenants and approximately €64 is allocated to the maintenance reserve fund. The apartment is in functional condition. In the future – for example, in the event of a change of tenants – modernization (particularly in terms of finishes, bathroom, or kitchen) could be beneficial to fully realize the potential of this period building. This property is ideally suited as a long-term investment with stable tenancies and manageable administrative costs. Its quiet courtyard location is rare in inner-city neighborhoods and offers a pleasant retreat.

Property ID: 25087027A - 13595 Spandau

## Details of amenities

- 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



Property ID: 25087027A - 13595 Spandau

## All about the location

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.

Property ID: 25087027A - 13595 Spandau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 131.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25087027A - 13595 Spandau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

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

E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)