

Spandau

Ruhige Hoflage – langfristig vermietet – Altbau mit Potenzial

Property ID: 25087027A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 99.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 42 m² • 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

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



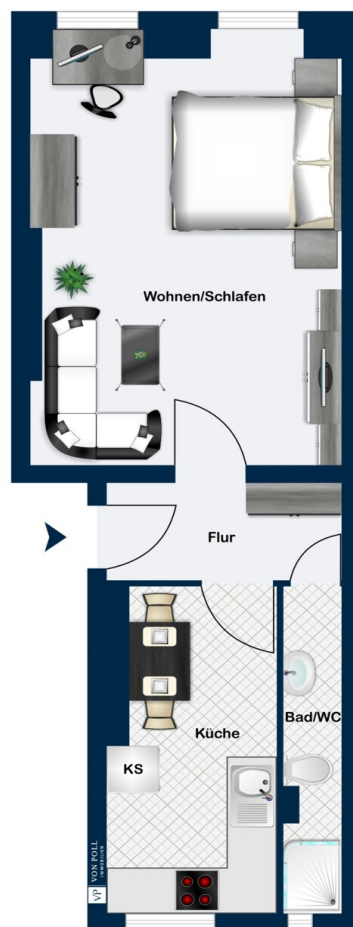
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Spandau**

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

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.

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/(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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com