

Spandau

## Ubicación tranquila en el patio, alquiler a largo plazo, edificio antiguo con potencial.

Número de propiedad: 25087027A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 99.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 42 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25087027A - 13595 Spandau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25087027A - 13595 Spandau

## De un vistazo

Número de propiedad	25087027A	Precio de compra	99.000 EUR
Superficie habitable	ca. 42 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1910	Superficie alquilable	ca. 42 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25087027A - 13595 Spandau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	131.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.04.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 25087027A - 13595 Spandau

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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**

★★★★★

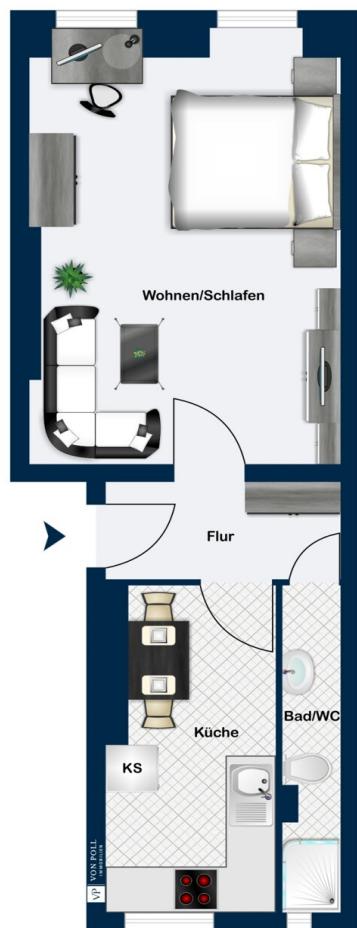
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Spandau**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Número de propiedad: 25087027A - 13595 Spandau

## Planos de planta



Número de propiedad: 25087027A - 13595 Spandau

## Una primera impresión

Encantador apartamento de época en un tranquilo patio: una inversión ideal para alquiler a largo plazo. Este elegante apartamento de una habitación se encuentra en la planta baja de un tranquilo edificio trasero en un complejo de época que data de 1910. Su ubicación junto al patio garantiza un ambiente agradable, alejado del ruido de la calle. El apartamento de aproximadamente 42 m<sup>2</sup> ofrece un salón-dormitorio bien proporcionado, una cocina independiente con ventana y un baño. La calefacción es mediante una caldera de gas individual, lo que permite un control preciso del consumo. El apartamento ha estado alquilado de forma estable desde 2016 y actualmente genera una renta neta mensual de 385 €. La cuota mensual es de 180 €, de los cuales aproximadamente 65 € se recuperan de los inquilinos y aproximadamente 64 € se destinan al fondo de reserva para el mantenimiento. El apartamento se encuentra en buen estado de funcionamiento. En el futuro, por ejemplo, en caso de cambio de inquilinos, una modernización (especialmente en acabados, baño o cocina) podría ser beneficiosa para aprovechar al máximo el potencial de este edificio de época. Esta propiedad es ideal como inversión a largo plazo, con alquileres estables y gastos administrativos asequibles. Su tranquila ubicación junto a un patio, poco común en los barrios del centro, ofrece un agradable refugio.

Número de propiedad: 25087027A - 13595 Spandau

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25087027A - 13595 Spandau

## Todo sobre la ubicación

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 Kinderspielplätze 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.

Número de propiedad: 25087027A - 13595 Spandau

## Otros datos

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25087027A - 13595 Spandau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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