

Spandau

## Cour intérieure calme – bail longue durée – immeuble ancien avec potentiel

CODE DU BIEN: 25087027A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 99.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 42 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25087027A - 13595 Spandau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25087027A - 13595 Spandau

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25087027A |
| Surface habitable     | ca. 42 m² |
| Pièces                | 1         |
| Chambres à coucher    | 1         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1910      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 99.000 EUR                                                                |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 42 m²                                                                 |

CODE DU BIEN: 25087027A - 13595 Spandau

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.04.2033          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 131.20 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1910                                        |

CODE DU BIEN: 25087027A - 13595 Spandau

## La propriété

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**



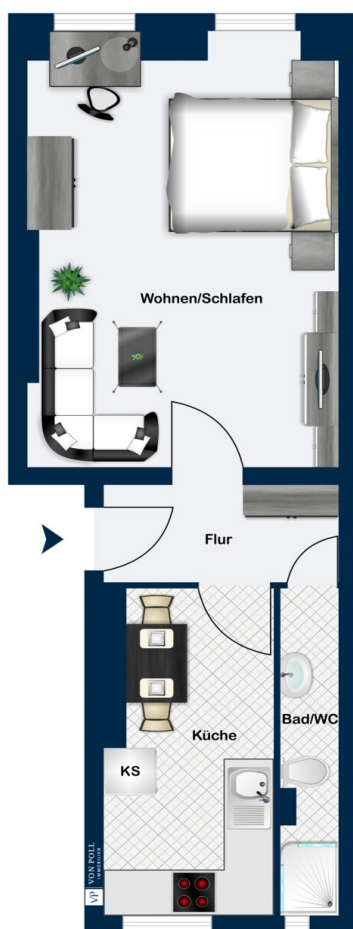
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Spandau**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 25087027A - 13595 Spandau

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25087027A - 13595 Spandau

## Une première impression

Charmant appartement d'époque dans une cour intérieure calme – un investissement sûr avec un bail de longue durée. Ce studio bien agencé se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble calme à l'arrière d'un ensemble immobilier d'époque datant de 1910. Son emplacement en cour intérieure garantit un cadre de vie agréable, à l'abri du bruit de la rue. D'une superficie d'environ 42 m<sup>2</sup>, l'appartement offre une pièce à vivre/chambre aux proportions harmonieuses, une cuisine séparée avec fenêtre et une salle de bains. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz individuelle, permettant une gestion précise de la consommation. L'appartement est loué sans incident depuis 2016 et génère actuellement un loyer net mensuel de 385 €. Les charges mensuelles s'élèvent à 180 €, dont environ 65 € sont refacturés aux locataires et environ 64 € sont affectés au fonds de réserve pour l'entretien. L'appartement est en bon état de fonctionnement. À l'avenir – par exemple en cas de changement de locataire – une modernisation (notamment au niveau des finitions, de la salle de bains ou de la cuisine) pourrait s'avérer judicieuse pour exploiter pleinement le potentiel de cet immeuble de caractère. Ce bien est idéal pour un investissement à long terme grâce à ses locataires stables et ses charges administratives maîtrisables. Son emplacement paisible, donnant sur une cour intérieure, est rare en centre-ville et offre un havre de paix.

CODE DU BIEN: 25087027A - 13595 Spandau

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25087027A - 13595 Spandau

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25087027A - 13595 Spandau

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25087027A - 13595 Spandau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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