

Spandau

# Ruhige Hoflage – langfristig vermietet – Altbau mit Potenzial

????????? ??????????: 25087027A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 99.000 EUR • ?????????: ca. 42 m<sup>2</sup> • ??????: 1

??????? ???????: 25087027A - 13595 Spandau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25087027A - 13595 Spandau

?? ??? ??????

|                  |                       |                |                       |
|------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| ??????? ???????: | 25087027A             | ???? ??????    | 99.000 EUR            |
| ??????????       | ca. 42 m <sup>2</sup> | ??????????     | Käuferprovision       |
| ????????         | 1                     |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??    | 1                     |                | MwSt.) des            |
| ????????         |                       |                | beurkundeten          |
|                  |                       |                | Kaufpreises           |
| ????????         | 1                     | ???????        | ???????               |
| ???? ??????????? | 1910                  | ??????????     |                       |
|                  |                       | ?????????????? | ca. 42 m <sup>2</sup> |
|                  |                       | ?????          |                       |

??????? ???????: 25087027A - 13595 Spandau

????????????? ??????????

|                                                 |                                 |                                                                         |                |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                        | ????????? ???????<br>?????????? | ????????????????<br>??????????                                          | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                               | ??????                          | ??????<br>????????????<br>??????????                                    | 131.20 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>??????? ??? | 27.04.2033                      | ?????????<br>?????????????<br>??????????                                | E              |
| ????? ???????????                               | ??????                          | ????? ??????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1910           |

??????? ?????????: 25087027A - 13595 Spandau

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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**



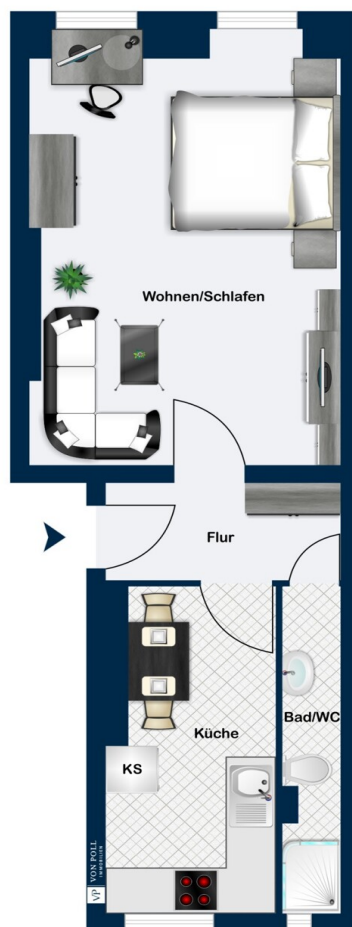
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Spandau**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

??????? ???????: 25087027A - 13595 Spandau

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ???????: 25087027A - 13595 Spandau

??? ?????? ?????????

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 m<sup>2</sup> 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.

??????? ???????: 25087027A - 13595 Spandau

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25087027A - 13595 Spandau

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25087027A - 13595 Spandau

????? ????????????

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.

??????? ???????: 25087027A - 13595 Spandau

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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