

Berlin

# Vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung mit geräumigem Balkon in einem gepflegten Mehrfamilienhaus

*VP azonosító: 26068006*



**VÉTELÁR: 125.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 36,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5**

**VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	26068006	Vételár	125.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 36,5 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1.5		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1978		
		Modernizálás / felújítás	1999
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

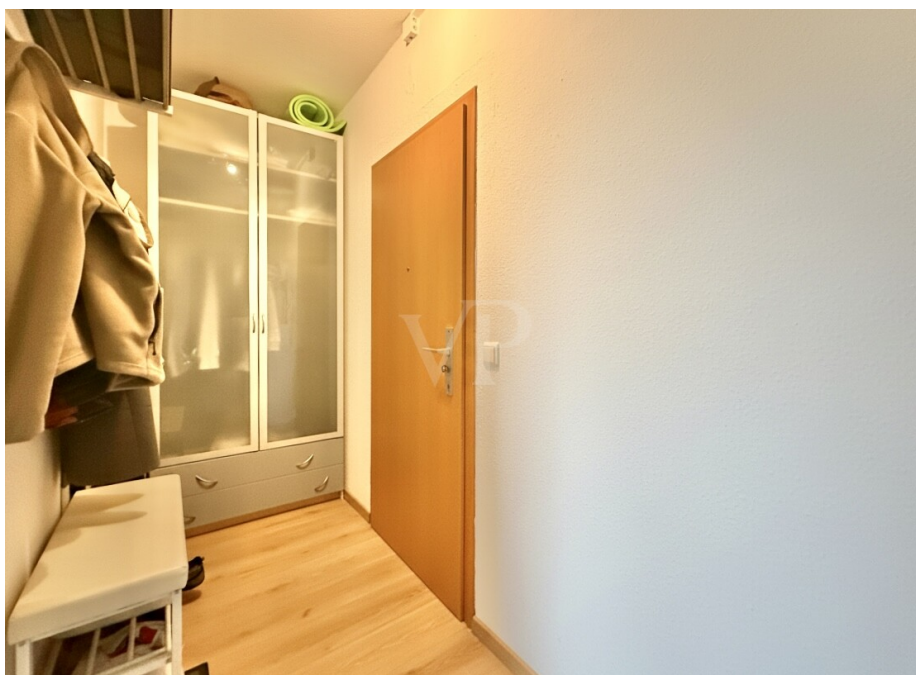
VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Hoeromu	Végso energiafogyasztás	90.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.02.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Távfűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin

## Az ingatlan

**VON POLL**  
FINANCE

# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

MAKLER KOMPASS  
2024  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Hauptmetropole für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

### Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✔ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✔ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✔ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung

★★★★★

4,9

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

**VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin**

## Az elso benyomás

Diese gepflegte 1,5-Zimmer-Etagenwohnung stellt eine attraktive Kapitalanlage dar. Sie befindet sich in einem 1980 fertiggestellten und gut instand gehaltenen Mehrfamilienhaus und wird mit dem Erbbaurecht angeboten – ein Aspekt, der sich in einem reduzierten Kaufpreis widerspiegelt und damit interessante Renditechancen eröffnen kann.

Die Wohnfläche von ca. 36,5 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung. Der kombinierte Wohn- und Schlafbereich ist hell und freundlich gestaltet und dank eines großen Fensterelements gut belichtet – ein wichtiges Kriterium für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Der direkte Zugang zum großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne erhöht die Attraktivität der Wohnung zusätzlich und stellt einen klaren Mehrwert dar.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und entspricht einem soliden, gepflegten Standard. Die letzte Modernisierung erfolgte 1999, wodurch sich ein funktionaler Zustand ohne kurzfristigen Sanierungsbedarf ergibt. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Vermietbarkeit positiv unterstützt. Ein Personenaufzug im Haus sorgt zudem für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand, regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Das Wohnumfeld profitiert von einer gewachsenen Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt bietet diese Immobilie mit einer Kaltmiete von monatlich 390,- Euro eine solide Kapitalanlage, überschaubaren Verwaltungsaufwand und langfristiges Entwicklungspotenzial. Besonders für Anleger, die eine kompakte, gut vermietbare Einheit in ruhiger Wohnlage suchen, stellt diese Wohnung eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

**VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin**

## Részletes felszereltség

- 1,5 Zimmer
- Fußböden Laminat oder Fliesen
- Bad mit Wanne und Stellplatz Waschmaschine
- geräumiger Balkon
- Kellerraum
- Aufzug

**VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin**

## Minden a helyszínrol

Müggelheim in Berlin-Treptow-Köpenick besticht durch seine stabile und nachhaltige Wohnqualität inmitten einer grünen Seenlandschaft, die zugleich eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage im Berliner Metropolraum bietet. Mit rund 6.580 Einwohnern und einem moderaten Bevölkerungswachstum präsentiert sich dieser Vorort als ein verlässlicher Standort, der insbesondere Berufstätige und Senioren anspricht. Die hervorragende Infrastruktur, insbesondere die direkte Anbindung an das Berliner Stadtzentrum über die S-Bahn, sichert eine kontinuierliche Nachfrage und unterstreicht das solide Wertsteigerungspotenzial der Immobilien in dieser Region.

Das Umfeld von Müggelheim zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus naturnaher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit aus, was den Standort für Investoren besonders attraktiv macht. Die Nähe zum Müggelsee schafft eine begehrte Lebensqualität, die von einer beständigen und werthaltigen Wohnnachfrage getragen wird. Diese Kombination aus grüner Idylle und funktionaler Infrastruktur macht Müggelheim zu einer wertorientierten Alternative innerhalb des Berliner Immobilienmarktes.

Die vielfältigen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Umgebung unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Im Bereich der Gesundheitsversorgung profitieren Bewohner von einer exzellenten medizinischen Infrastruktur, darunter die DRK Kliniken Berlin-Köpenick sowie mehrere Facharztpraxen und Apotheken, die alle in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie EDEKA und REWE in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch eine Auswahl an Cafés und Restaurants, die eine angenehme gastronomische Vielfalt bieten. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Parks, Sportanlagen und Jugendclubs, sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß

erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bus- und Tramhaltestellen sowie die S-Bahn-Stationen Hirschgarten und Köpenick gewährleistet, was eine schnelle und flexible Mobilität sichert.

Für den Investor bietet Müggelheim somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, nachhaltiger Wertentwicklung und einer Infrastruktur, die sowohl den Bedürfnissen von Berufspendlern als auch von ruhestandsorientierten Bewohnern gerecht wird. Diese ausgewogene Standortqualität macht Müggelheim zu einer zukunftssicheren Investitionsadresse im Berliner Speckgürtel.

**VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin**

## További információ / adatok

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 26068006 - 12559 Berlin**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

**Tel.:** +49 30 - 65 66 0 5000

**E-Mail:** [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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