

Exposé

**sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche,
Bezugsfreie Übergabe**



Objekt-Nr.: 282
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000



Ihr Ansprechpartner:

AV Immobilien Berlin
Real Estate Agency
Herr Aleksander Vukas
E-Mail: av@av-immobilien-berlin.de
Tel: +49 30 25581803
Mobil: +49 176 84055531
Fax: +49 30 48822963
Web: www.av-immobilien-berlin.de

Adresse: 13189 Berlin

Immobilientyp: Eigentumswohnung

Wohnungstyp: Erdgeschosswohnung

Etagenanzahl: 5

Zimmer: 1.00

Anzahl Schlafzimmer: 1

Anzahl Badezimmer: 1

Objektzustand: Saniert

Zustand-Wohnung: saniert, aktuell auf Wunsch möbliert

Einbauküche: Ja

Terrasse: Ja

Keller: Ja

Garten/mitbenutzung: Ja

Parkplätze: Ja

Qualität der Ausstattung: Normal

Heizung: Ja

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 157.00

Energieeffizienzklasse: -

gesetzliche Pflichtangaben Energieausweis: Energieausweis liegt für das Gebäude vor

Heizungsart: Etagenheizung

Energieausweis gültig bis: 13.04.2024

Wesentlicher Energieträger: Gas

sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche, Bezugsfreie Übergabe



Zimmer: 1.00
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000

Bezugsfrei ab: sofort

Baujahr: 1901

Letzte Modernisierung/Sanierung: 2012

Als Ferienwohnung geeignet: Ja

Hausgeld: 199.00 €

Wohnfläche: 35,03 m²

Nutzfläche: 12,50 m²

Nebenfläche: 12,50 m²

Vermittlergebühr: 7,14 % brutto vom beurkundeten Kaufpreis vom Käufer zu zahlen

Besonderheit: bezugsfrei zur Eigennutzung, Wohnen oder gewerblich zum vermieten mit hoher Rendite möglich

Kurzbeschreibung:

Sanierte, helle 1-Zimmerwohnung/Teilgewerbe im beliebten Wohnviertel von Berlin-Pankow, Einbauküche, Kellerraum, eigene Vorgartennutzung, aktuell vollständig möbliert, zur Eigennutzung oder zur möblierten Zeit-Vermietung mit hoher Rendite

-Je nach Wunsch der Nutzungsart sind sowohl Wohnen als auch als Gewerbe dort erlaubt.

*Dieses Exposé ist in deutscher, englischer und russischer Sprache vorhanden.

Sozial-Media:

sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche, Bezugsfreie Übergabe



Zimmer: 1.00
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000

<https://www.instagram.com/avimmobilienberlin/>

<https://www.facebook.com/avimmobilienberlin/>

Objektbeschreibung:

Die hier angebotene 1-Zimmer-Wohnung wird bezugsfertig übergeben und befindet sich in einem erbauten Gebäude aus dem Jahr 1901.

Dieses Wohnhaus wird sukzessive nachhaltig bewirtschaftet.

Die Wohnung wurde im Jahr 2012 komplett saniert und modernisiert.

Der hübsche Vorgarten kann wie bisher im Sondernutzungsrecht alleine genutzt werden.

Der sehr ruhige Innenhof kann ebenfalls genutzt werden (Grillen, Chillen,...).

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. € 199,00.

Die Wohnung wird mit einer Gastherme beheizt.

Die Erdgeschoss-Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 35,02 und ist mit einer Einbauküche ausgestattet, kombiniert als Küche und Wohnzimmer, sowie einem Bad mit Badewanne.

Wenn Sie die möblierte Wohnung so belassen wie bisher und ebenfalls vermieten möchten, können Sie bei dieser Art der Vermietung (Langzeitvermietung mit mindestens 2 Monaten) mit überproportionalen Mieteinnahmen bei konstanter Kurzzeitmiete von ca. € 1.900,00 bis € 2.300,00 für mehrere Monate einnehmen.

Die Renditen sind nahezu beispiellos.

Es gibt ständig Anfragen von Interessenten für bestimmte oder feste Zeiträume für diese möblierte und renovierte Wohnung.

*Natürlich können Sie diese Wohneinheit auch einfach selbst nutzen, diese wird Ihnen auf Wunsch bezugsfrei übergeben, da lediglich 1 Monat Kündigungsfrist bei Kurzzeitvermietungen besteht.

Ausstattung:

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über:

- 1 Zimmer, kombinierte Wohnraum und Einbauküche,
- neue Dielen-Böden verlegt,
- gefliestes Badezimmer/Toilette (Wannenbad) mit Fenster,
- großer anteiliger Kellerraum,
- alleinige Nutzung des Vorgartens (im Sondernutzungsrecht),

sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche, Bezugsfreie Übergabe



Zimmer: 1.00
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000

Im Wohnzimmer wurde eine Hochetage errichtet, die den Wohnraum um ca. 7,00 qm vergrößert und die vollständige Nutzung des Raumes zum Wohnen ermöglicht.

Die Möblierung und komplette Ausstattung kann kostenfrei übernommen werden (eine sofortige Weitervermietung zum Beispiel wie bisher an Monteure) ist somit möglich.

Natürlich können Sie die Wohneinheit auch selbst beziehen oder zur festen Vermietung anlegen.

Es sind durchaus mehrere Nutzungs-Optionen gegeben.

Die 35,02 m² große Erdgeschoss- Wohnung ist als Teilgewerbe-Einheit ausgewiesen, wurde in der Vergangenheit weit über 10 Jahre als Wohnung genutzt, und ist somit auch zukünftig zum Wohnen zugelassen.

Sie wurde in den letzten 5 Jahren als Monteurwohnung zu nahezu 100 Prozent vermietet und kann auch zukünftig solcherart genutzt werden.

*erweiterte Kaufoption für Erwerber auf Wunsch, eine Wohnung im Obergeschoß, direkt darüber. Ebenso bieten wir hier im Zusammenhang ein interessantes Angebot zur Eigennutzung oder zum Vermieten mit überaus hoher Rendite an:

Zu dieser hier angebotenen 1-Zimmer-Wohnung von 35,02 m² Wohnfläche kann man vom selben Verkäufer eine weitere Wohneinheit mit 61,03 m² Wohnfläche (2-Zimmer Wohnung, Balkon) direkt darüber im 1.Obergeschoß erwerben.

Daraus könnte man übrigens auch eine Maisonette-Wohnung erschaffen oder wie aktuell als zwei Wohneinheiten belassen.

Link zum Exposee der darüberliegenden, weiteren Wohnung im 1.Obergeschoß.

Link für Wohnung im 1.Obergeschoß:

<https://portal.av-immobilien-berlin.de/index.php/property/281/>

Link zum Paket, beide Objekte im 1.Obergeschoß + Erdgeschoß:

<https://portal.av-immobilien-berlin.de/index.php/property/283/>

Sonstiges:

*Interessenten dieser

Anzeige:Bei Anfragen bitten wir um vollständige Absenderangaben.

Bitte mit Adresse, Telefon und Email.

Wir bitten um Verständnis, dass ohne die vorgenannten Angaben ein Versand leider nicht möglich ist.

Im weiterführenden Prozedere zum Objektenwesen wird

sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche, Bezugsfreie Übergabe



Zimmer: 1.00
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000

ein Liquiditätsnachweis erforderlich.

Alle Daten sowie uns vorliegenden Informationen beruhen auf den Angaben des Eigentümers bzw. entstammen Objektunterlagen und werden hier nach bestem Wissen wider gegeben.

Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die rechtliche Verbindlichkeit ergibt sich ausschließlich durch einen notariell abgeschlossenen Kaufvertrag.

***Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?**

Wir haben möglicherweise bereits einen Käufer für Sie, da unser Kunden-Netzwerk national wie international die entsprechenden Suchprofile hinterlegt haben.

Wir begleiten Sie mit Ihrer Immobilie professionell in allen technischen und juristischen Vorgängen um den Verkauf Ihres Objektes.

Wir beraten Sie mit unserer Erfahrung bei der realistischen Bewertung Ihrer Immobilie und der gemeinsamen Kaufpreisfindung.

Selbstverständlich begleiten wir Sie beim Verkaufsprozedere bis zur Übergabe des Objektes.*

Weitere attraktive Angebote von bezugsfreien und vermieteten Eigentumswohnungen und andere Immobilienobjekte finden Sie unter:

www.av-immobilien-berlin.de

Auch verfügen wir für unsere Kunden zu unseren Objekten über sehr gutes Netzwerk an Finanzierungsmöglichkeiten wenn die Realisierung bei der eigenen Haus-Bank nicht vollständig greift.

sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche, Bezugsfreie Übergabe



Zimmer: 1.00
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000

Lage:

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in Berlin Pankow.

Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig zu erreichen und das Zentrum erreichen Sie mit dem Rad, dem Auto, oder der Tram in ca. 20 Minuten.

In direkter Umgebung finden Sie mehrere Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und Einkaufszentren vor.

Ein Discounter befindet sich ca. 100 m schräg gegenüber.

Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Bars, und Einzelhandelsgeschäfte.

In ca. 5 Minuten erreichen Sie die A 114 und über die Wisbyer- Bornholmer-, weiter dann Seestrasse die Autobahn Richtung Süden.

Ausstattung:

Innenausstattung:

Spülmaschine
Heizung
Internet

Außenausstattung:

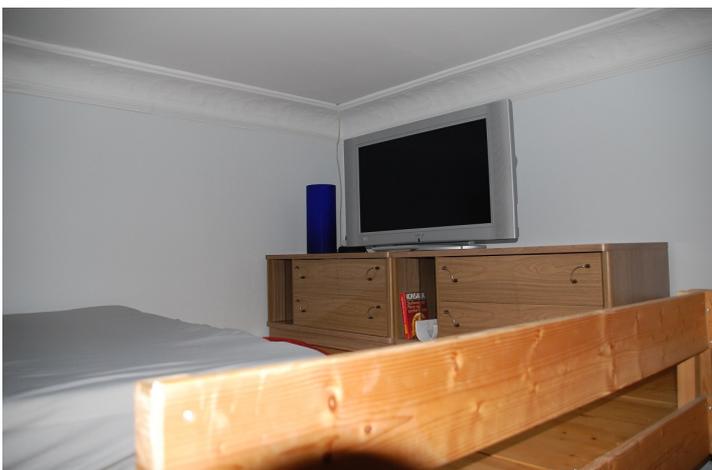
Terrasse
Grill
Parkplätze
Keller
Garten/mitbenutzung

sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche, Bezugsfreie Übergabe



Zimmer: 1.00
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000

Bildergalerie:



**sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche,
Bezugsfreie Übergabe**



Zimmer: 1.00
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000



**sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche,
Bezugsfreie Übergabe**



Zimmer: 1.00
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000



sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche, Bezugsfreie Übergabe



Zimmer: 1.00
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000

Grundrisse:



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

3.

sanierte, helle 1 Zimmer-Wohnung bzw. Teilgewerbe, Vorgarten, Einbauküche, Bezugsfreie Übergabe



Zimmer: 1.00
Nebenfläche: 12,50 m²
Wohnfläche: 35,03 m²
Verkaufspreis: € 220.000

