

## LANGFRISTIGES INVESTMENT IN LICHTENRADE!



Mellener Strasse 3, 12305 Berlin, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	ETW211a	<b>Etagenzahl</b>	8
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung	<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf	<b>Balkon</b>	Ja
<b>Nutzungsart</b>	Anlage	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Baujahr</b>	1969	<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Hausgeld</b>	200,18 €	<b>Energieausweis gültig bis</b>	13.02.2033
<b>Kaufpreis</b>	150.000,00 €	<b>Energieausweis erstellt am</b>	14.02.2023
<b>Außen-Provision</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.	<b>Endenergieverbrauch</b>	124 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Wohnfläche</b>	ca. 50 m <sup>2</sup>	<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1	<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung, Fernwärme
<b>Vermietbare Fläche</b>	ca. 50 m <sup>2</sup>	<b>Vermietet</b>	Ja
<b>Etage</b>	3.OG		

## Beschreibung

Das Objekt wurde ca. 1969 in typischer Plattenbauweise errichtet. Im Jahr 2010 / 2011 wurden umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden beispielsweise alte Holzfenster durch doppelt verglaste Kunststofffenster ausgetauscht, die Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem, die Frischwasserleitungen wurden erneuert und noch einiges mehr. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss. Erwärmt wird das Objekt über eine Zentralheizung mittels Fernwärme. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist seit November 2011 an ein älteres Ehepaar vermietet. Die Nettokaltmiete liegt aktuell bei 399,76 € und die nicht umlegbaren Kosten bei 65,52€.

Die Netto-Rendite (Kaltmiete abzüglich nicht umlagefähiger Nebenkosten im Verhältnis zum Kaufpreis) liegt bei 2,7%. Die Netto-Rendite unter zusätzlicher Berücksichtigung der Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6%, Notar- und Gerichtskosten 3%, Maklergebühren 3,57%) liegt bei 2,4%. Es handelt sich um ein solides und langfristiges Investment, welches Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Lichtenrade. Lichtenrade liegt am südlichen Stadtrand von Berlin und ist geprägt von Stadtvillen und Einfamilienhäusern mit Nähe zu Grünanlagen, wie z.B. dem Britzer Garten. Die Wohnung befindet sich in einer guten Mikrolage, welche sich in den letzten Jahren hervorragend entwickelt hat. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Lichtenrader Damm. Hier finden Sie ebenfalls kleine Geschäfte, Apotheken, Ärzte, Banken, Cafés und Restaurants. Dort kann man nach Lust und Laune bummeln, shoppen und essen. Der Nahverkehr ist hier gut ausgebaut: Die Bushaltestellen der Linien 743 und 172 sind in jeweils sechs Minuten zu Fuß erreichbar. Der S-Bahnhof Lichtenrade ist ca. 900 Meter entfernt. Hier verkehrt die S-Bahnlinie S2. Nicht nur mehrere Kitas und Schulen sind in nur wenigen Minuten erreicht, auch die Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte und Supermärkte, wie zum Beispiel Edeka, Lidl, Netto und Aldi, befinden sich in der näheren Umgebung. Für sportliche Aktivitäten befindet sich der Skatepark Berlin-Lichtenrade in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung Beschreibung

Die vermietete Wohnung liegt im dritten Obergeschoss und verfügt über eine Fläche von ca. 49,66 m<sup>2</sup>. Der Flur bietet Platz für eine Garderobe und ein Schuhregal. Vom Flur gelangen Sie in das schöne Wohnzimmer, welches viel Platz für ein Sofa und eine Anbauwand bietet. Von hier gelangen Sie auf den nach Westen



ausgerichteten Balkon. Genug Platz für einen Esstisch ist im Wohnzimmer ebenfalls vorhanden. Weiterhin geht auch die Küche vom Wohnzimmer ab. Bis auf die Küchenschränke und die Spüle, gehören sämtliche elektrische Geräte den Mietern. Das Schlafzimmer verfügt ebenso über eine angenehme Größe. Ein Doppelbett und ein Kleiderschrank sind hier kein Problem. Das geflieste Badezimmer verfügt über ein Oberlicht zur Küche und ist mit einer Badewanne, einem Stand-WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Hier befindet sich auch der Anschluss für die Waschmaschine. In sämtlichen anderen Räumen ist ein Laminatboden verlegt, in der Küche befindet sich ein PVC-Bodenbelag.

## Sonstige Angaben

Diese Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger, da die Immobilie über eine gefragte Größe für eine Vermietung verfügt. Zudem befindet sich die Wohnung in einer sehr verkehrsgünstigen und beliebten Lage und ist aktuell vermietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese außergewöhnliche Immobilie. Sie werden begeistert sein!

## Objektbilder



Hausansicht

## Objektbilder



Hausflur

## Objektbilder



Hausansicht

## Objektbilder



Umgebung

## Grundriss



Grundriss

## Ihre Ansprechpartnerin



**Frau Anja Meyer**

Living in Berlin e.K.

Hönower Str. 72, 12623 Berlin

T 03051487800

M 01785054217

[vermietung@livinginberlin.de](mailto:vermietung@livinginberlin.de)

[www.livinginberlin.de](http://www.livinginberlin.de)