

ALTBAU-ROHDIAMANT WARTET AUF NEUEN GLANZ & SIE!



Joachim-Friedrich-Strasse 26, 10711 Berlin, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	ETW230	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Objektart	Wohnung	Anzahl Zimmer	2
Objekttyp	Etagenwohnung	Balkon	Ja
Vermarktungsart	Kauf	Zustand	Renovierungsbedürftig
Nutzungsart	Wohnen	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr	1900	Energieausweis gültig bis	25.07.2029
Hausgeld	306,00 €	Energieausweis erstellt am	25.07.2019
Kaufpreis	349.000,00 €	Endenergieverbrauch	111,5 kWh/(m ² a)
Außen-Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.	wesentlicher Energieträger	Öl
Wohnfläche	ca. 59 m ²	Heizungsart	Zentralheizung
Etage	3.OG	Bezugstermin	sofort

Beschreibung

Das im Jahr 1900 erbaute Mehrfamilienhaus verfügt über fünf Geschosse. Die hier angebotene Wohnung liegt im dritten Obergeschoss des Hinterhauses. Ausgestattet ist die Wohnung mit zweifach verglasten Holzfenstern, welche den charmanten Altbauflair in den Zimmern aufleben lassen. In der Küche wurden die Fenster durch doppelt verglaste Kunststofffenster ersetzt. In dem Badezimmer und in der Kammer sind die Holzfenster einfach verglast. Beheizt wird die Wohnung mit einer zentralgesteuerten Ölheizung mittels Heizkörpern. Das Haus befindet sich sowohl von außen als auch von innen in einem guten und gepflegten Zustand.

Sollten Sie das Objekt lieber als Kapitalanlage erwerben wollen, können Sie gemäß dem Berliner Mietspiegel mit einer Kaltmiete von ca. 10,80€/m² kalkulieren. Sie sollte sich für 639,00€ nettokalt gut vermieten lassen. Die nicht umlegbaren Kosten liegen bei 78,68€.

Die Netto-Rendite (Kaltmiete abzüglich nicht umlagefähiger Nebenkosten im Verhältnis zum Kaufpreis) läge bei 1,93%. Die Netto-Rendite unter zusätzlicher Berücksichtigung der Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6%, Notar- und Gerichtskosten 3%, Maklerprovision 3,57%) läge bei 1,71%.

Lage

Die gut geschnittene Wohnung liegt sehr zentral im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Berlin-Charlottenburg gehört mit zu einem der beliebtesten Bezirke in der Hauptstadtmetropole und ist ein eher gutbürgerlicher Stadtteil. Charlottenburg wurde nach der Fusion mit dem damaligen Bezirk Wilmersdorf zum neuen Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei der Verwaltungsreform 2011 als Ortsteil herabgestuft. Heute unterteilt sich der Bezirk in sieben Ortsteile, wie Charlottenburg, Charlottenburg-Nord, Westend, Wilmersdorf, Halensee, Schmargendorf und Grunewald. Es ist der City-Bezirk des Berliner Westens mit dem Kurfürstendamm als pulsierendem Mittelpunkt.

Durch die bestechend zentrale Lage sind die Möglichkeiten für Shopping, Sightseeing und Nightlife sehr vielfältig. Nach nur vier Minuten Fußweg erreichen Sie die Haltestelle der Buslinie M29, welche vom Hermannplatz über den Kurfürstendamm bis zum Roseneck verkehrt. Der S-Bahnhof Charlottenburg ist nur 13 Minuten fußläufig entfernt. Hier verkehren die S-Bahnlinien S3, S5, S7 und die S9 sowie unterschiedliche Regionalzüge und die U-Bahnlinie U7. Diverse Bars und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier können Sie den Abend entspannt ausklingen lassen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder fußläufig erreicht. Supermärkte, wie Penny oder Rewe, befinden sich in einem Umkreis von nur einem Kilometer. Die Berliner Stadtautobahn ist in Minuten erreichbar und die Gegend bietet ausgezeichnete medizinische Einrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohngegend mit grünen Parks, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten, welche eine entspannte Wohnatmosphäre bietet.

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung verfügt über ca. 59,18 m² Wohnfläche, welche sich auf einen Flur, eine Küche, eine Speisekammer, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und einen Balkon verteilt. Alle Räume verfügen über einen charmanten Dielenboden, nur das Badezimmer ist hell gefliest. Der Flur bietet Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank. Auch der abgehangene Boden über der Eingangstür kann hervorragend als Stauraum verwendet werden. In der Küche können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und eine Einbauküche nach Ihren Wünschen gestalten. Die anliegende Speisekammer eignet sich bestens, um Vorräte unterzubringen oder Staubsauger und Co. zu verstecken. Das Badezimmer verfügt über ein Stand-WC, ein Handwaschbecken, eine Badewanne, einen Strukturheizkörper und ein Fenster. In dem Schlafzimmer haben Sie genügend Platz, um ein Bett und einen Kleiderschrank unterbringen zu können. An den Decken des Schlafzimmers und des Wohnzimmers ist der tolle Stuck erhalten geblieben, welcher den gesamten Altbauflair perfekt abrundet. Das großzügige Wohnzimmer verfügt über ausreichend Stellfläche für ein Sofa, eine Anbauwand und einen Esstisch. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, welcher westlich ausgerichtet ist und zum Innenhof rausgeht. Mit zwei Stühlen und je einem Gläschen Wein in der Hand können Sie hier gemeinsam die Nachmittagssonne genießen und Ihren Tag ausklingen lassen.

Sonstige Angaben

Wie Sie sich diesen Rohdiamanten sichern können? Am besten kontaktieren Sie uns!

Sehr gerne lassen wir Ihnen weitergehende Informationen und Unterlagen zukommen und zeigen Ihnen diese schöne Wohnung!

Objektbilder



Hauseingang

Objektbilder



Innenhof

Objektbilder



Außenansicht

Objektbilder



Hauseingangsbereich

Objektbilder



Treppenhaus

Objektbilder



Wohnzimmer

Objektbilder



Wohnzimmer

Objektbilder



Balkon mit Ausblick

Objektbilder



Schlafzimmer

Objektbilder



Schlafzimmer

Objektbilder



Küche

Objektbilder



Badezimmer

Grundriss



Grundriss

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alina Staritz

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH

Hönower Str.72, 12623 Berlin

T 03051487800

M 01785055635

vermietung2@livinginberlin.de