

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**Für Kapitalanleger - vermietete 3-Zi-  
ETW in Charlottenburg!**



Objekt-Nr. ID4815

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:  
Xenia Kleimann  
Telefon: 030 99545549  
Mobil: 0179 9563153

Loschmidtstr. 14  
10587 Berlin  
Berlin

Baujahr	1963	Energieträger	Fernwärme
Zimmer	3,00	Hausgeld mtl.	674 €
Wohnfläche	75,83 m <sup>2</sup>	Übernahme	nach Absprache

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um eine 3-Raumwohnung im EG liegend. Im 8-geschossigen MFH, Baujahr 1960 befinden sich 31 WE, fast ausschließlich 1-2 Raumwohnungen. Bei der zum Verkauf stehenden Einheit handelt es sich um die einzige 3-Raumwohnung.

Die 3-Raumwohnung ist sehr zweckmäßig geschnitten und bietet für einen 2-3 Personenhaushalt Platz.

Die kleine Küche und das kleine Wannenbad haben ein Fenster. Zum Wohnzimmer gehört noch ein Balkon. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Alle Zimmerwände sind gespachtelt und gestrichen.

Das Bad, Küche und ein Teil des Flures sind gefliest, während das WZ, Kinderzimmer und teilweise der Flur mit Laminatboden ausgelegt

sind. Das SZ ist mit Teppichboden ausgelegt.

Alle Fenster des Hauses, einschließlich Fensterbänke wurden 2006 erneuert. Zu diesem Zeitpunkt erfolgten auch die Sanierung der Balkone und die Streichung der Außenfassade und die malermäßige Instandhaltung des Treppenhauses. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral. Zu jeder WE gehört ein Kellerraum. PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind eingeschränkt unmittelbar vor dem Haus vorhanden.

Die Wohnung ist seit 2007 an den jetzigen Mieter vermietet und wird als reine Kapitalanlage verkauft. Zu den Fragen der Eigenbedarfskündigung dürfen wir nicht beraten. Aktuelle Bruttowarmmiete beträgt 899,- EUR.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl

## Sonstiges

Die Wohnung ist seit 2007 an den jetzigen Mieter vermietet und wird als reine Kapitalanlage verkauft. Zu den Fragen der Eigenbedarfskündigung dürfen wir nicht beraten.

## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Charlottenburg in Zentrumslage der City-West, unweit von der Otto-Suhr-Allee in einer ruhigen Seitenstraße. Der U-Bahnhof R.-Wagner-Platz ist fußläufig in 8 min. zu erreichen. Dort befinden sich auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf und Restaurants.

## Courtage

3,57% inkl. MwSt

Hinweis: Der Käufer hat eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer an uns für Nachweis/Vermittlung des Kaufobjekts zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig beim wirksamen Abschluss des Kaufvertrages und innerhalb von 7 Tagen zu zahlen. Die Provision wird auch für mitverkauftes Zubehör geschuldet.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	89,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

