WunderAgent
0800 673 82 23
hello@wunderagent.com







€200,000
Purchase price

51.0 m²
Living size

2
Rooms

1
Bathrooms

Object-ID: FLSJ8D

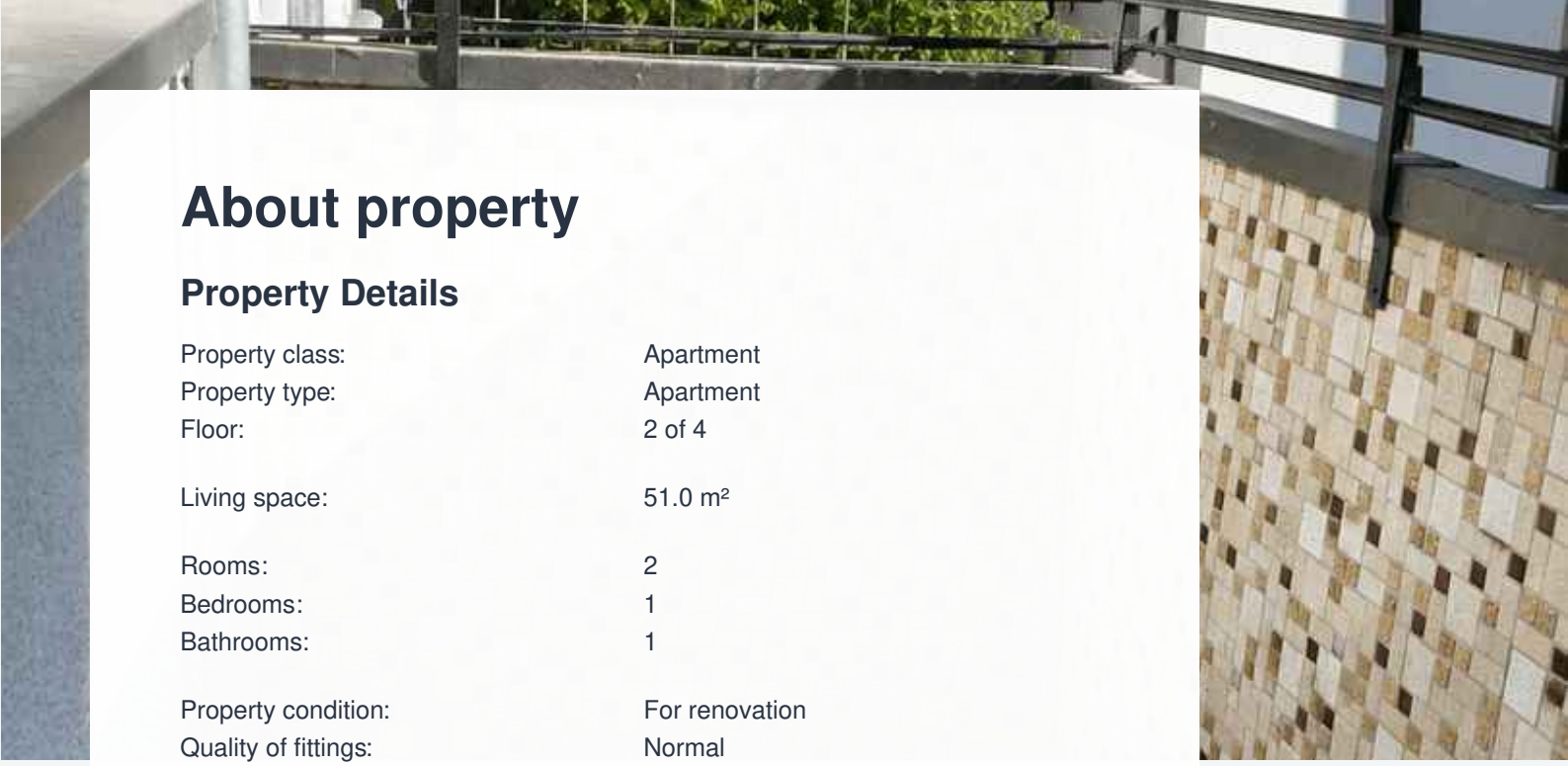
Exklusiver Off-Market-Verkauf: Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung unter 4.000 €/m² inkl. finanzierter Badsanierung

12059 Berlin - Berlin

- Apartment for Sale
- Quality of fittings Normal
- Cellar
- Home Sweet Home
- Property condition For renovation
- Balcony
- Bob the Builder

WunderAgent - My partner for rental and sale

Other properties, see www.wunderagent.de



About property

Property Details

Property class:	Apartment
Property type:	Apartment
Floor:	2 of 4
Living space:	51.0 m²
Rooms:	2
Bedrooms:	1
Bathrooms:	1
Property condition:	For renovation
Quality of fittings:	Normal
Building year:	1965
Own usage possibility:	Immediate (Leerstehend.)

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

Energy Certificate Details

Date of creation:	from 2014-05-01 (EnEV 2014)
Type:	Consumption certificate
Final energy consumption:	89.0
Substantial energy:	District heating
Heating type:	District heating

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

About property

Costs

Direct purchase price:	**€200,000.00**	**3,921.57 €/m²**
Purchase price:	€200,000.00	3,921.57 €/m²
Buyer commission:	3.57% of the purchase price incl. VAT	
Commission note:	Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an RE SMART Invest GmbH, Skalitzer Straße 34, 10999 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rückabgewickelt werden.	

Rental

Market rent:	€1,142.40	(22.40 €/m²)
Apartment:	Not rented out	

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

Property description

Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Schließung des Gesamtprojekts durch den Bauträger bieten wir unseren vorgemerkten Kunden diese letzte verfügbare 2-Zimmer-Wohnung zu einem einmaligen Sonder-Festpreis von 200.000 € an.

Ihr Einkaufsvorteil:
Vergleichbare Einheiten im Objekt wurden in den letzten Jahren für 230.000 € bis 250.000 € (im renovierungsbedürftigen Zustand) bzw. für 280.000 € bis 325.000 € (vollsaniert) veräußert. Mit einem Quadratmeterpreis von knapp 3.920 €/m² sichern Sie sich einen erheblichen Sicherheitspuffer und unmittelbares Wertsteigerungspotenzial.

Das absolute Highlight – Komplett neues Bad für 2027 inklusive:
Für das Jahr 2027 ist eine vollumfängliche Strang- und Badsanierung beschlossen und finanziert (Gegenwert ca. 20.000 €). Für Sie bedeutet das: Sie erwerben heute zum Sonderpreis und erhalten 2027 ein modernes, neues Badezimmer ohne eigene Sonderkosten! Rechnerisch sinkt Ihr Substanz-Einstandspreis damit auf ca. 180.000 € (~3.530 €/m²).

Die Wohnung im Überblick:
Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1958) und ist vollständig geräumt und bezugsfrei. Das Gemeinschaftseigentum (Fassaden, Balkone, Treppenhaus, Schließ- und Klingelanlage) wurde bereits 2023/2024 umfassend saniert.

Raumaufteilung & Highlights:
- Großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon
- Ruhiges, gut geschnittenes Schlafzimmer
- Separate Küche mit Fenster
- Wannenbad (Neugestaltung 2027 bereits finanziert)
- Flur mit praktischer Abstellkammer
- Eigenes Kellerabteil
- Zukunftssichere Fernwärme (Energieeffizienzklasse D)

Ideal für:
- Selbstnutzer: Gestalten Sie Bodenbeläge und Wände nach Ihrem eigenen Geschmack und schaffen Sie sich ein bezahlbares Zuhause in gefragter Kiezlage (Kaufen monatlich günstiger als Mieten!).
- Kapitalanleger (Fix & Hold): Nach Renovierung und Badsanierung winkt in dieser Lage eine solide Mietrendite von über 5 % bis 6 % p.a.

Equipment

++ Ca. 51 m² Wohnfläche (2 Zimmer)
++ Bezugsfrei und geräumt
++ Sonniger Süd-West-Balkon
++ Wannenbad (Strang- und Badsanierung für 2027 bereits vollumfänglich geplant und finanziert)
++ Separate Küche mit Fenster
++ Praktische Abstellkammer im Flur
++ Eigenes Kellerabteil
++ Zukunftssichere Fernwärme (Effizienzklasse D, 89 kWh)
++ Gemeinschaftseigentum 2023/2024

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23



Area

Ruhige und gefragte Wohnlage im Berliner Bezirk Neukölln (12059) an der Grenze zu Alt-Treptow. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und Urbanität aus: In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Treptower Park, das Spreeufer sowie das lebendige Maybachufer und den Weichselplatz mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Sehr gute Verkehrsanbindung mit Bus und S-Bahn in die Berliner Innenstadt.

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

Miscellaneous

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

****

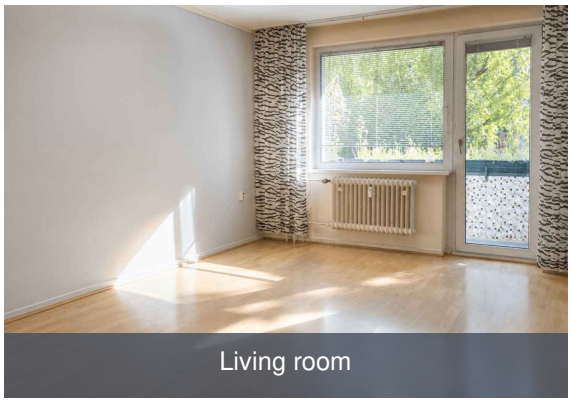
WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

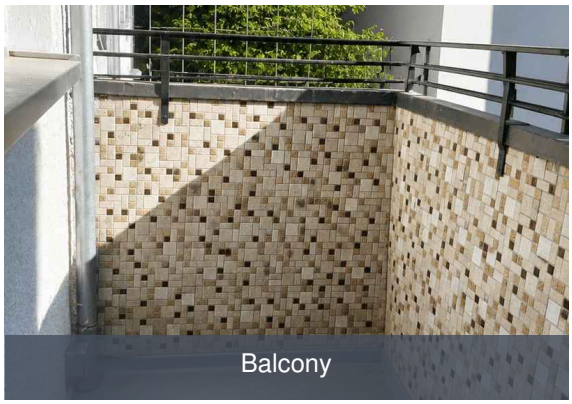
****

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

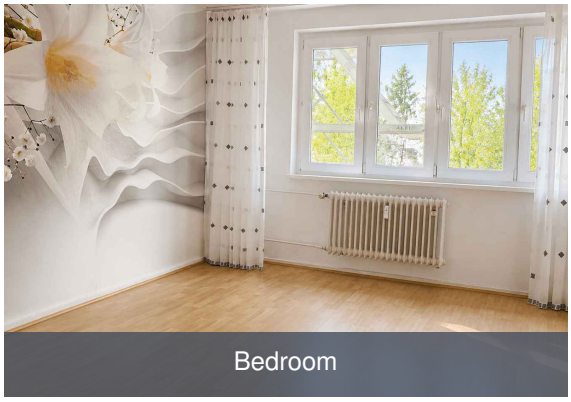
Images



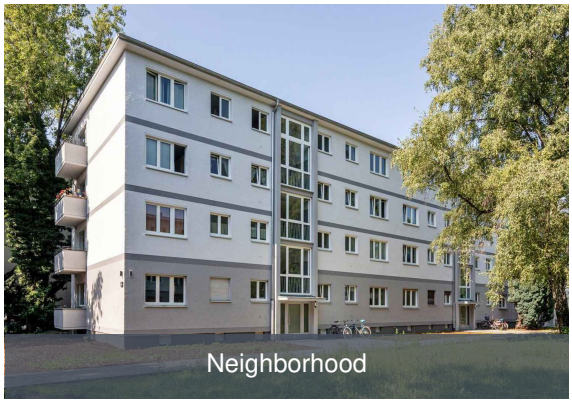
Living room



Balcony



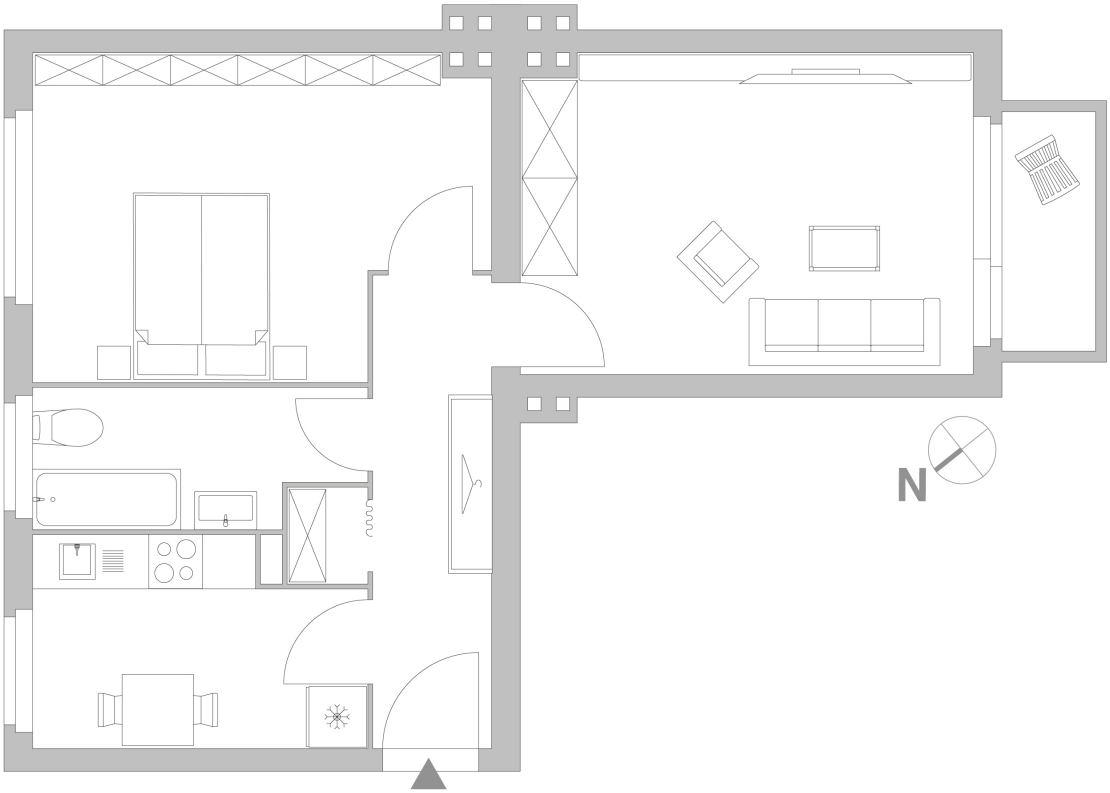
Bedroom



Neighborhood

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

Floor plan



hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

WunderAgent

Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen
und entspannt in die Zukunft blicken



Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos** und **unverbindlich** und beraten Sie zu allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk

Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23
oder
www.wunderagent.de/immobilienbewertung

Bekannt aus
rbb ZEIT ONLINE Haus & Grund bvfi

hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

WunderAgent

We are happy to advise you.

We look forward to your call or email:

hello@wunderagent.com

0800 673 82 23

www.wunderagent.com

Disclaimer

This exposé was made according to the principal, and only serves in advance of a visit. All details of equipment and details were by seller / landlord made. Wunder Agent is not responsible for the accuracy of the statements made - this is especially true for the correct determination of the living space. In the Inspection of the property by miracles Agent resetting all information for plausibility checked. If in doubt, we recommend you before the conclusion of any sales or lease a detailed determination of the designated floor space. We are happy to advise you in person Talk. This exposé is not part of a sale or lease - fulfilled it only preliminary information purposes in advance of a visit. Promised features (For example, correct living space) should the purchase or lease directly with the seller / landlord be regulated by contract. Even this does Wunder Agent no liability.