





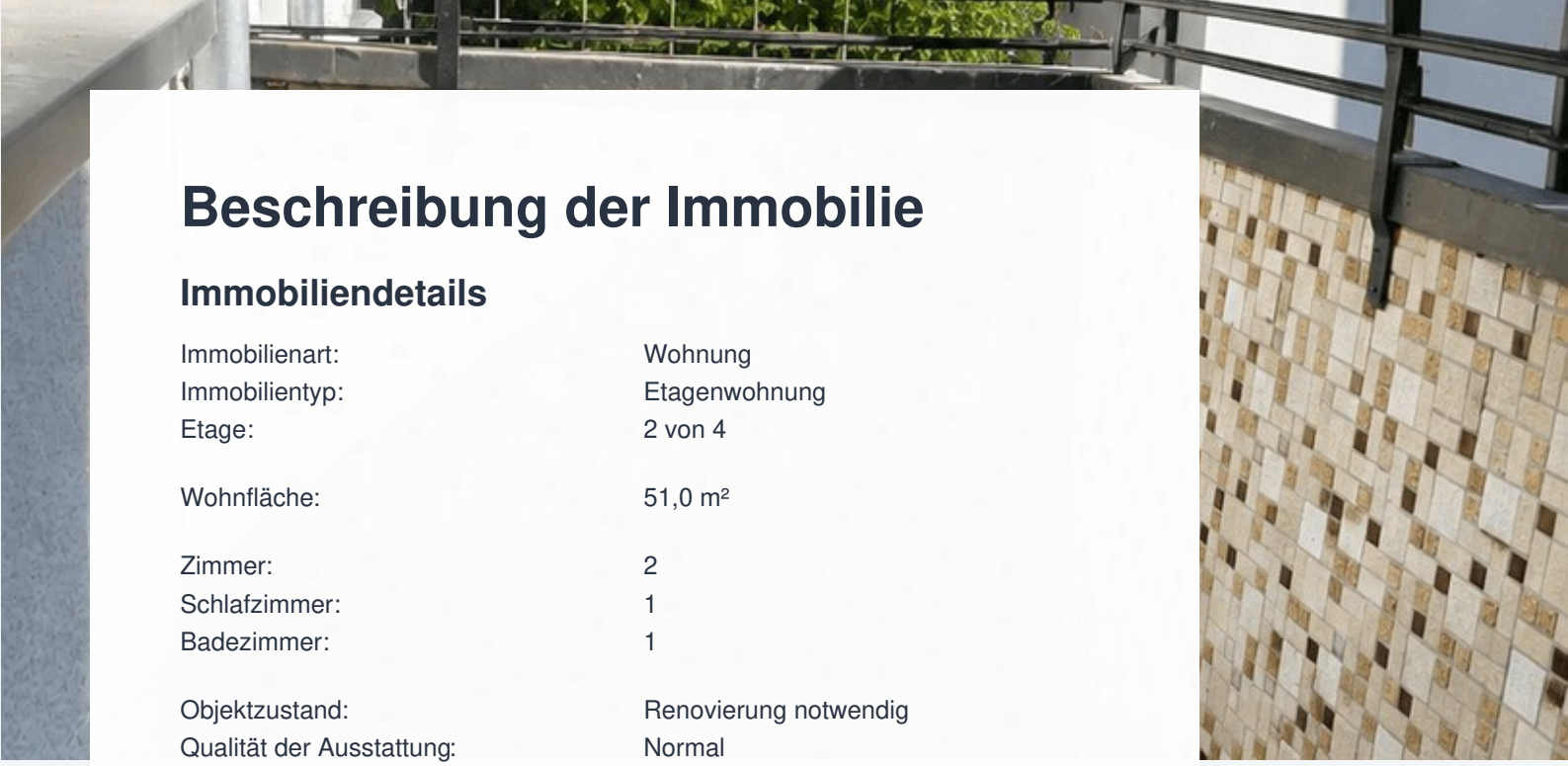
200.000 € Kaufpreis | **51,0 m²** Größe | **2** Zimmer | **1** Badezimmer

Object-ID: FLSJ8D

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

12059 Berlin - Berlin

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Keller
- ✓ Home Sweet Home
- ✓ Objektzustand Renovierung notwendig
- ✓ Balkon
- ✓ Bob der Baumeister



Beschreibung der Immobilie

Immobiliendetails

Immobilienart:	Wohnung
Immobilientyp:	Etagenwohnung
Etage:	2 von 4
Wohnfläche:	51,0 m²
Zimmer:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Renovierung notwendig
Qualität der Ausstattung:	Normal
Baujahr:	1965
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Sofort (Leerstehend.)

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Details zum Energieausweis

Datum der Erstellung:	ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014)
Typ:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	89,0
Wesentlicher Energieträger:	Fernwärme
Heizungsart:	Fernwärme

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Beschreibung der Immobilie

Kosten

Sofort-Kaufpreis:	**200.000,00 €**	**3.921,57 €/m²**
Kaufpreis:	200.000,00 €	3.921,57 €/m²

Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Information zur Provision:	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.

Vermietung

Marktmiete:	1.142,40 €	(22,40 €/m²)
Wohnung:	Nicht vermietet	

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Objektbeschreibung

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.

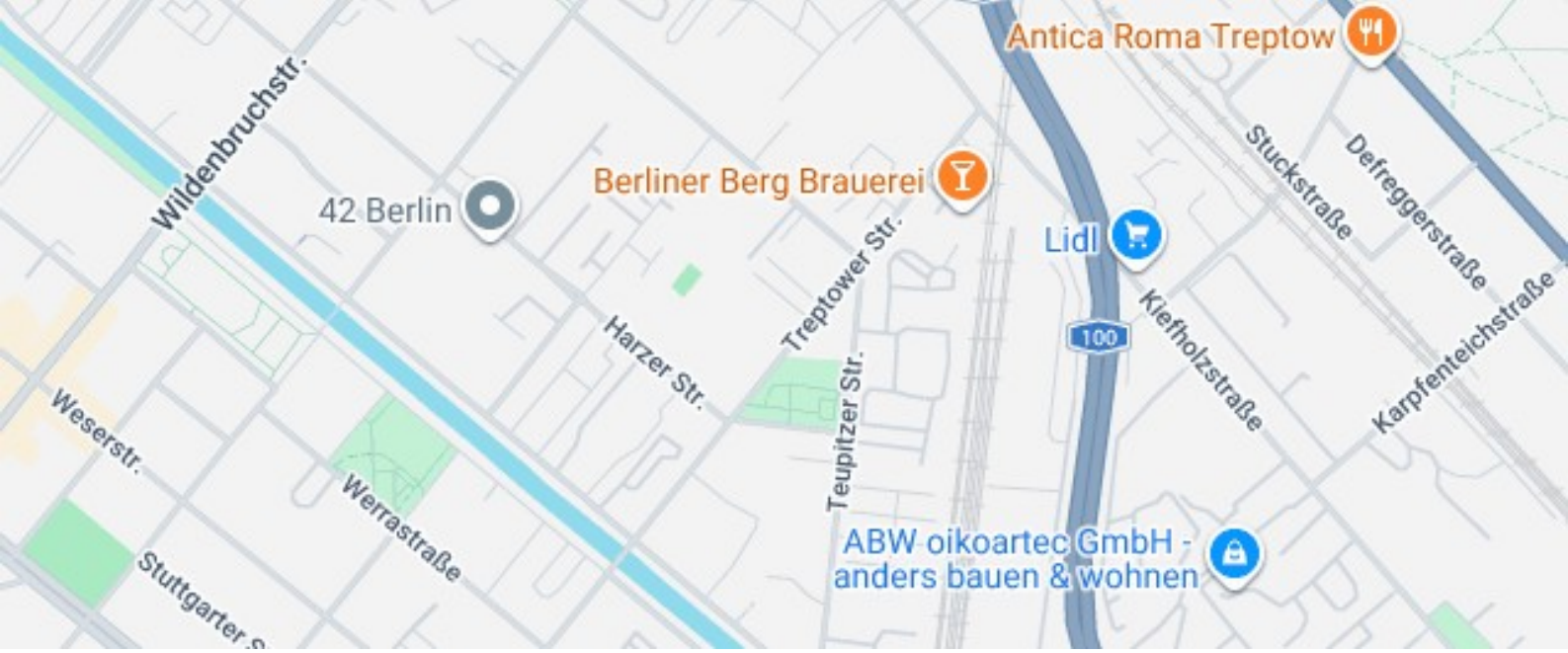
Raumaufteilung & Highlights:
- Großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon
- Ruhiges, gut geschnittenes Schlafzimmer
- Separate Küche mit Fenster
- Wannenbad (Neugestaltung 2027 bereits finanziert)
- Flur mit praktischer Abstellkammer
- Eigenes Kellerabteil
- Zukunftssichere Fernwärme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

Ausstattung

++ 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

support@wunderagent.de 0800 673 82 23



Lage

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.

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Sonstiges

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.

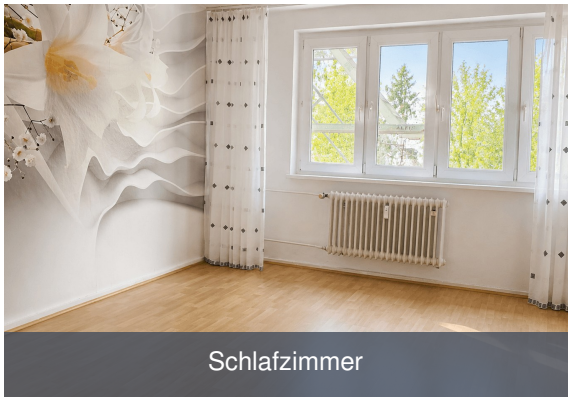
Bilder



Wohnzimmer



Balkon



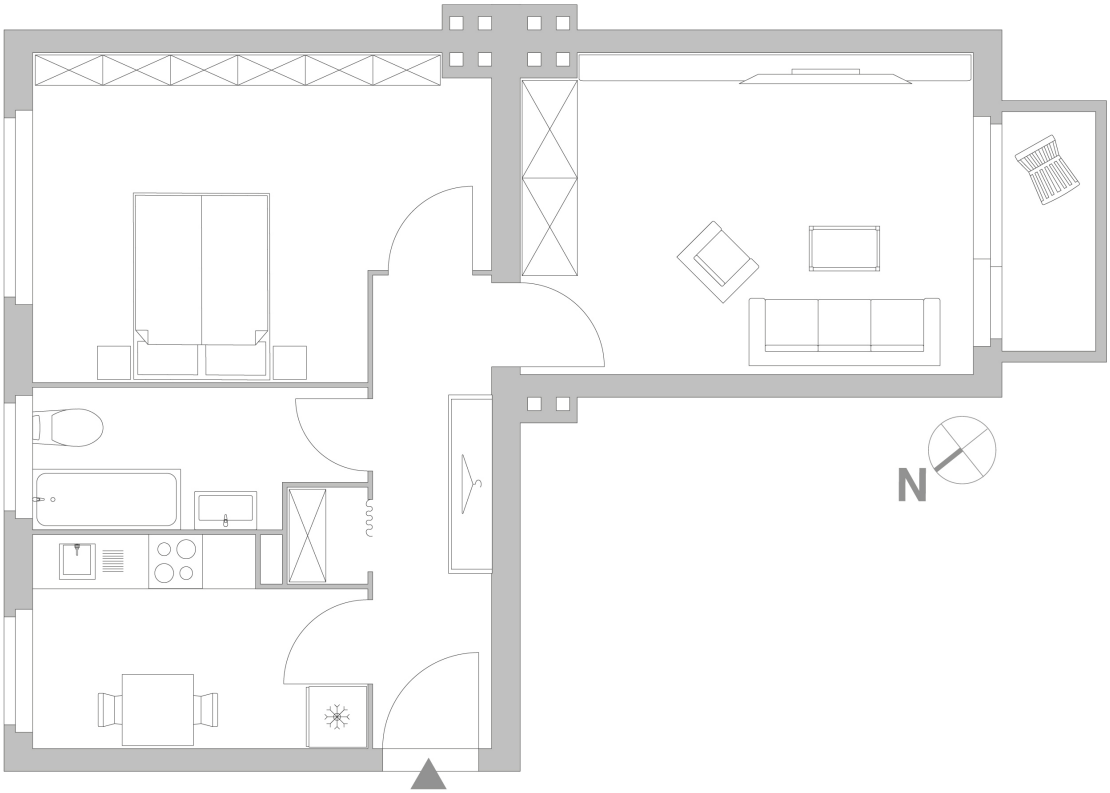
Schlafzimmer



Umgebung

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Grundriss



support@wunderagent.de 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 Eigentum. Schutz. Gemeinschaft bvfi

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

WunderAgent

Wir beraten Sie gern.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ support@wunderagent.de

0800 673 82 23

www.wunderagent.de

Haftungsausschluss

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 Verkäufer/Vermieter 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. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.