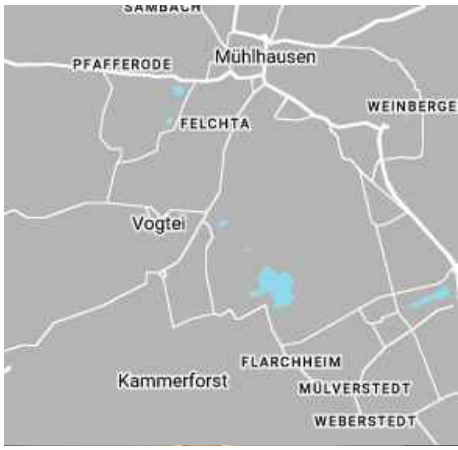






200.000 € Kaufpreis | **51,0 m²** Größe | **2** Zimmer | **1** Badezimmer

Object-ID: YH88SW

Neuköllner Kiez Bezugsfreie 2-Zi.-Wohnung mit Süd-Balkon & neuem Bad inkl

12045 Berlin - Vogtei

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Keller
- ✓ Objektzustand Renovierung notwendig
- ✓ Balkon

WunderAgent - Mein Partner in Vermietung und Verkauf

Weitere Immobilien finden Sie auf www.wunderagent.de



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:	1958
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Sofort

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Details zum Energieausweis

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

Wohnung:	Nicht vermietet

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Objektbeschreibung

Inmitten des beliebten Neuköllner Szenekiezes nahe dem Weigandufer gelangt diese bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung im Rahmen einer Portfoliobereinigung zu einem außergewöhnlich günstigen Festpreis von nur 200.000 € in den Verkauf.

Ein Einstandspreis von unter 4.000 €/m² für bezugsfreien Wohnraum innerhalb des S-Bahn-Rings ist im aktuellen Marktumfeld eine absolute Seltenheit und bietet sofortige Wertstabilität sowie erstklassiges Wertsteigerungspotenzial.

DAS HIGHLIGHT – NEUES BAD IM KAUFPREIS INKLUSIVE:
Die Wohnung wird inklusive einer vollständig bezahlten Badezimmer-Komplettneugestaltung (Wert ca. 20.000 €) übergeben. Für Sie bedeutet das: Sie erwerben heute zum Festpreis und erhalten ein modernes, frisch gestaltetes Badezimmer ohne jeden Zusatzaufwand oder Sanierungskosten! Rechnerisch erwerben Sie die bezugsfreie Rohsubstanz für nur ca. 180.000 € (~3.530 €/m²).

DIE WOHNUNG IM DETAIL:
Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit zukunftssicherer Fernwärme. Das Gemeinschaftseigentum wurde in den vergangenen Jahren bereits aufwendig instandgesetzt (u. a. Fassadensanierung und Treppenhäuser).

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon
- Ruhiges Schlafzimmer mit viel Stellfläche
- Helle, separate Küche mit eigenem Fenster
- Modernes Badezimmerkonzept (im Festpreis abgedeckt)
- Praktischer Einbau- und Abstellraum im Flur
- Trockenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

ZIELGRUPPEN:
- Für Selbstnutzer: Gestalten Sie Boden und Wände nach eigenen Wünschen – das neue Bad ist bereits geregelt. Die Monatsrate bei heutiger Finanzierung liegt oft spürbar unter den Berliner Vergleichsmieten.
- Für Kapitalanleger: Bezugsfrei zur freien Mietpreisgestaltung. Mit neuem Bad und Süd-Balkon lässt sich eine nachhaltige Rendite von über 5 % bis 6 % p.a. erzielen.

Ausstattung

++ Ca. 51 m² Wohnfläche mit optimalem 2-Zimmer-Grundriss
++ Bezugsfrei und beräumt – individuelle Gestaltung möglich
++ Sonniger Süd-West-Balkon mit weitem Blick
++ Badezimmer inklusive bezahlter Komplett-Neugestaltung (Wert ca. 20.000 €)
++ Separate Küche mit eigenem Fenster
++ Praktische Abstellkammer im Flur & eigenes Kellerabteil
++ Zukunftssichere Fernwärme (Energieeffizienzklasse D, 89 kWh)
++ Kaufpreis 200.000 € Festpreis (ca. 3.921 €/m² – weit unter Kiez-Niveau)

✉ support@wunderagent.de 0800 673 82 23



Lage

Urbane Trendlage im Herzen von Neukölln unweit des Neuköllner Schifffahrtskanals.

Die Weserstraße und das angrenzende Weigandufer gehören zu den gefragtesten Wohnvierteln des Bezirks. Hier verbindet sich kreatives Kiezleben mit hoher Aufenthaltsqualität am Wasser. Eine vielfältige Auswahl an Cafés, internationalen Restaurants, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befindet sich in direkter Nachbarschaft. Für Sport und Entspannung im Grünen sorgt der nahegelegene Treptower Park sowie die Uferpromenaden.

Hervorragende Anbindung: Der S-Bahnhof Sonnenallee (Ringbahn) sowie diverse Buslinien (u. a. M41 mit Direktverbindung zum Hauptbahnhof) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Sonstiges

Wichtiger Hinweis zur Vermarktung:
Dieses Angebot wird im Rahmen eines exklusiven Partnergeschäfts vermarktet. Die im Inserat angegebene Adresse dient der räumlichen Orientierung innerhalb der Mikrolage. Die genaue Liegenschaftsanschrift, den bemaßten Grundriss sowie alle behördlichen Objektunterlagen erhalten Sie unmittelbar nach Ihrer Anfrage in unserem geschützten Dokumenten Center.

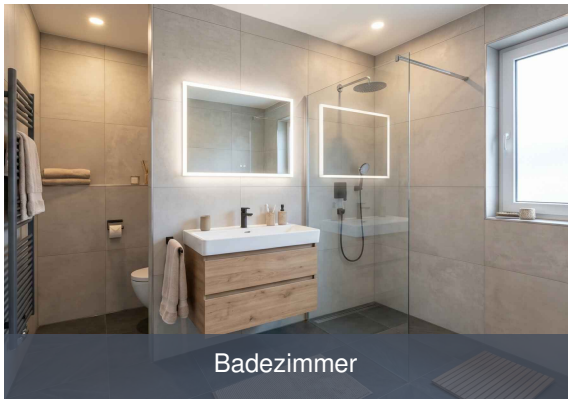
Bilder



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Umgebung



Umgebung



Umgebung

support@wunderagent.de 0800 673 82 23



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 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.