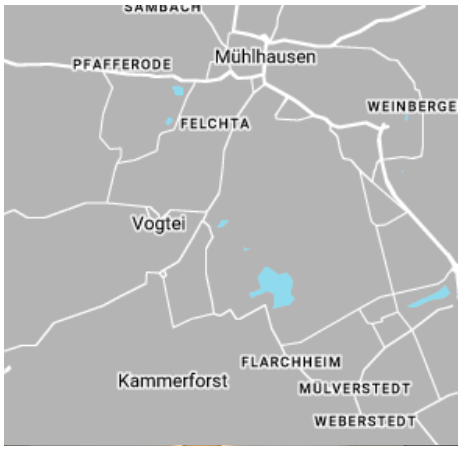
WunderAgent
0800 673 82 23
hello@wunderagent.com









**€200,000**
Purchase price

**51.0 m²**
Living size

**2**
Rooms

**1**
Bathrooms

Object-ID: YH88SW

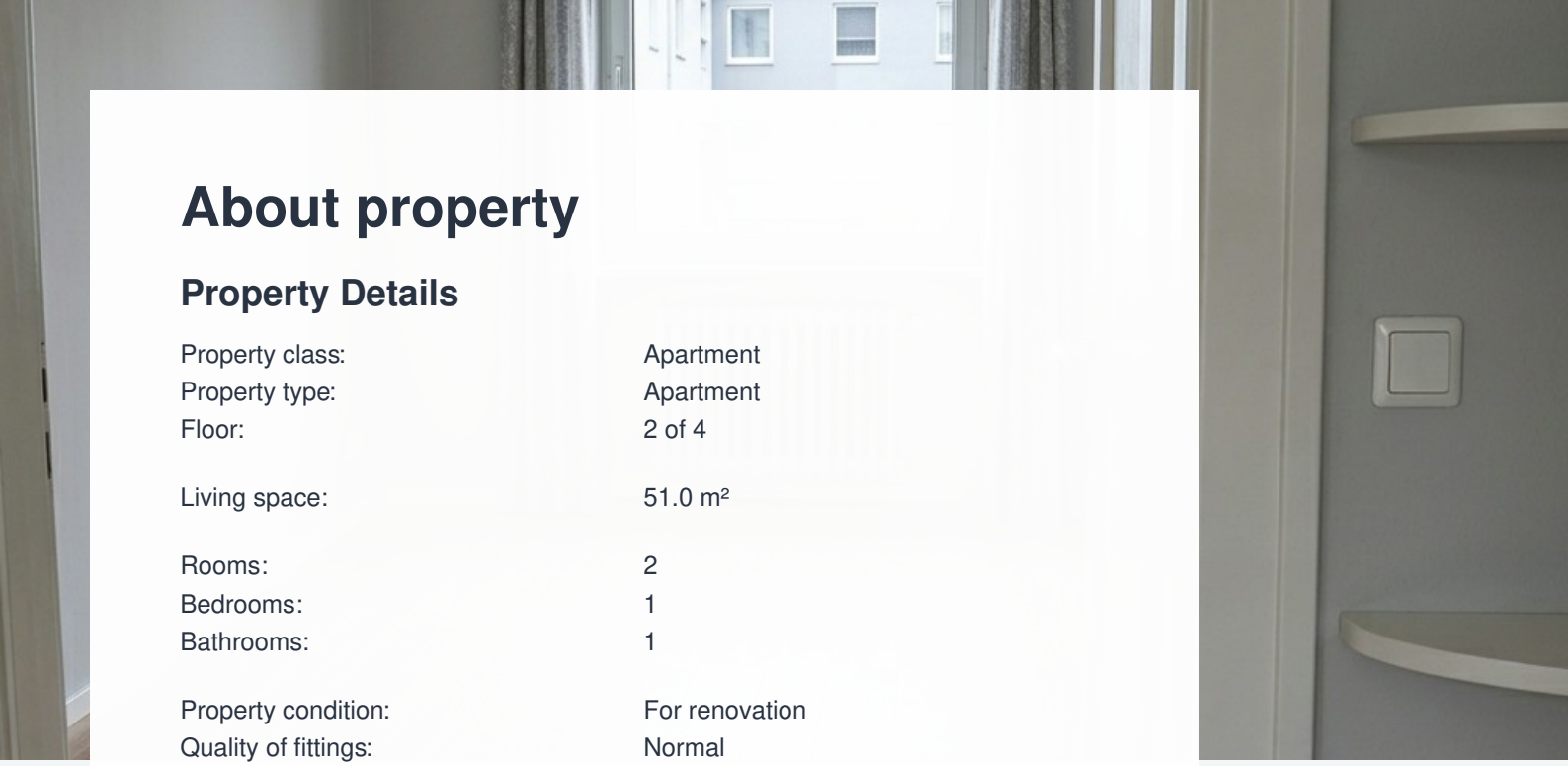
# Neuköllner Kiez Bezugsfreie 2-Zi.-Wohnung mit Süd-Balkon & neuem Bad inkl

12045 Berlin - Vogtei

- ✓ Apartment for Sale
- ✓ Quality of fittings Normal
- ✓ Cellar
- ✓ Property condition For renovation
- ✓ Balcony

**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: | 1958 |
| Own usage possibility: | Immediate |



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 |
| 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. | |
| Apartment: | Not rented out | |


hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

# Property description

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.

# Equipment

++ 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)


hello@wunderagent.com 0800 673 82 23




# Area

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.

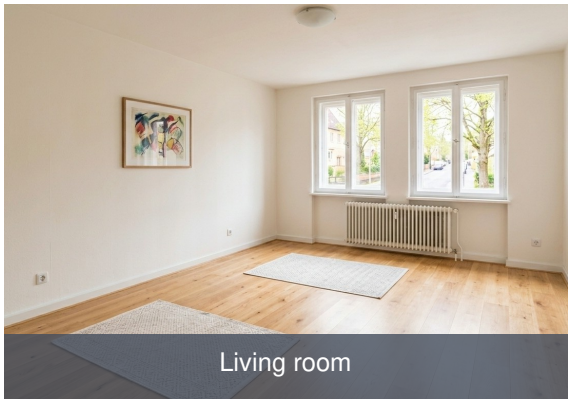
Hervorragende Anbindung: Der S-Bahnhof Sonnenallee (Ringbahn) sowie diverse Buslinien (u. a. M41 mit Direktverbindung zum Hauptbahnhof) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.


hello@wunderagent.com 0800 673 82 23

# Miscellaneous

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.

# Images



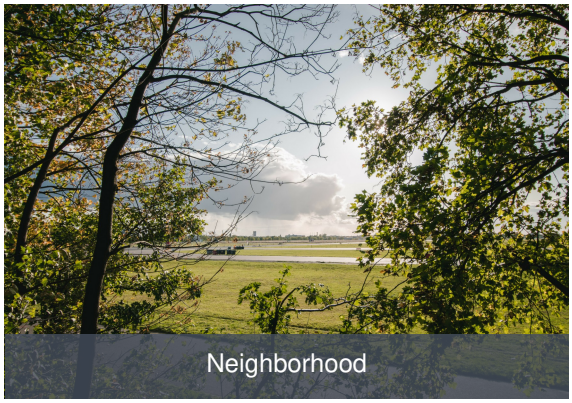
Living room



Bedroom



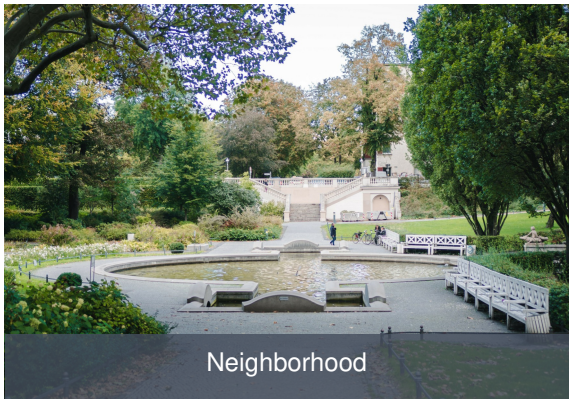
Bathroom



Neighborhood



Neighborhood



Neighborhood



hello@wunderagent.com 0800 673 82 23






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 Eigentum. Schutz. Gemeinschaft 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.