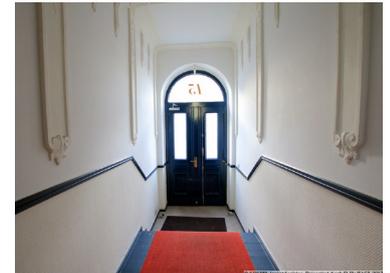
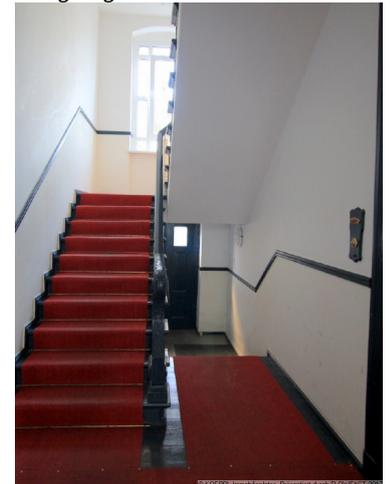




Haus



Eingang



Treppenhaus

Nutzungsart Wohnen  
Nutzungsart Anlageobjekt  
Vermarktungsart Verkauf  
Objektart Wohnung  
Objekttyp Dachgeschoss

## Investment! Große Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen, fussläufig zum Müggelsee

Gefunden auf BSDimmo Testumgebung - <https://demo.bluestonedesign.de/>

**Details Immobilie**

Kaufpreis: 399.000,00 €

Wohnfläche ca.: 115,41 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 1

Balkone: 2

**Verwaltungsdaten**

Referenznummer 2871

**Energiepass**

Energiepass Art: Verbrauch

gültig bis: 09.11.2017

Verbrauchskennwert: 111,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

mit Warmwasser

Primärenergieträger: Gas

Energieeffizienzklasse: D

Ausstelldatum: 14.11.2007

Gebäudeart: wohn

**Ausstattung**

Zentralheizung

Gasbefeuerng

Keller

**Zustand**

**Umgebung**

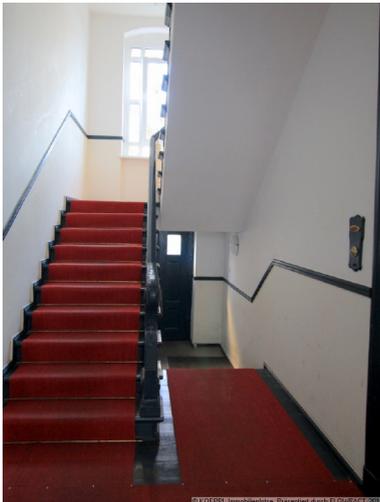
<b>Objektbeschreibung</b>	<p>Die ca. 115 qm große 3 Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im Dachgeschoss (3.OG) ohne Fahrstuhl. Sie besteht aus 3 großen Zimmern, einem tagesbelichteten Wannenbad, einer großen Wohnküche, einer Abstellkammer und einem Flur.</p> <p>Das ca. 21 qm große Balkonzimmer geht nach Westen. Das ca. 24 qm große Eckzimmer ist durch seine Lage wunderbar belichtet und hell. Das 2. Balkonzimmer ist ca. 23 qm groß und geht nach Norden. Die Küche ist sehr groß mit ca. 17 qm und kann als Wohnküche genutzt werden. Das Badezimmer hat 2 Fenster, ein Doppelwaschbecken, eine Badewanne und eine Toilette. Weiterhin gibt es noch einen ca. 2 qm großen Abstellraum.</p> <p>Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen über die Gas-Zentralheizung. Ein Kellerraum mit Fenster gehört zur Wohnung. Der Innenhof ist begrünt und gepflegt.</p> <p>Die Wohnung ist seit 1999 zuverlässig und unbefristet an die derzeitigen Mieter vermietet. Die Nettokalt-Miete beträgt ca. 921,09 EUR zzgl. ca. 225 EUR Nebenkostenvorauszahlung. Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.12.2015.</p> <p>Das Wohngeld beträgt gem. Wirtschaftsplan ca. 370 EUR. Davon sind ca. 270 EUR umlagefähig.</p> <p>Die Mieter sind nach Teilung des Hauses eingezogen, besondere Kündigungssperrfristen bestehen daher nicht.</p>
<b>Lage</b>	<p>Das außergewöhnlich schöne Altbaugebäude von ca. 1900 liegt in Friedrichshagen im Südosten Berlins. Friedrichshagen gehört zum Bezirk Treptow-Köpenick.</p> <p>Es liegt am Nordufer des Müggelsees, des größten Sees Berlins. Die Gegend ist sehr naturverbunden und ruhig. Hier werden riesige Grünflächen von Waldstücken, Seelandschaften und der Spree abgelöst.</p> <p>Ferner hat Friedrichshagen eine lange Tradition. So war die Gegend früher sehr beliebt bei Dichtern und Künstlern. Auch heute gibt es hier viele Ateliers und Galerien. Im Naturtheater erhalten die Einwohner und Gäste mit Konzerten und Kulturveranstaltungen ein großes Angebot. Ebenso macht das Berliner Bürgerbräu noch heute von sich Reden. Es ist die älteste Brauerei Berlins und das Gebäude steht unter Denkmalschutz.</p> <p>Friedrichshagen ist mit Sicherheit einer der ruhigeren Bezirke Berlins. Und auch einer der schönsten. Denn bedingt durch die schon früh genutzte Urlaubslage gibt es hier viele Villen sowie repräsentative Einfamilien- und Wochenendhäuser aus dem letzten Jahrhundert.</p> <p>Eine große Auswahl an Restaurants und Geschäften des alltäglichen Bedarfs sind vorhanden.</p> <p>Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bhf Friedrichshagen (S3) Tram, Busse</p>
<b>Ausstattung</b>	<p>Zusammenfassung / Highlights:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendite: ca. 2,77 % (*)</li> <li>- Dachgeschosswohnung (3. OG)</li> <li>- 3 Zimmer + Wohnküche</li> <li>- 2 Balkone</li> <li>- tagesbelichtetes Wannenbad</li> <li>- Abstellkammer</li> <li>- Keller mit Fenster</li> <li>- ruhige Wohngegend mit Nähe zum Müggelsee</li> </ul>
<b>sonstige Angaben</b>	<p>(*) Rendite = Jahresnettokaltmiete / Kaufpreis</p> <p>Weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage <a href="http://www.koepl-berlin.de">www.koepl-berlin.de</a></p> <p>Dieses Angebot basiert auf den Angaben des Eigentümers, ist freibleibend, unverbindlich, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.</p> <p>Immobilienmakler Dipl. Wi.-Ing. Klaus Koepl ist Ihr persönlicher Ansprechpartner, wenn Sie eine Immobilie in Berlin und Umgebung verkaufen wollen. Lassen Sie sich kostenfrei und unverbindlich beraten.</p>



Haus



Eingang



Treppenhaus



Treppenhaus



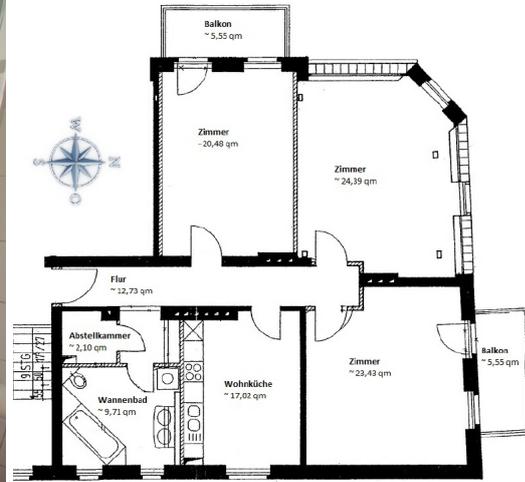
Balkon



Balkon



Wannenbad



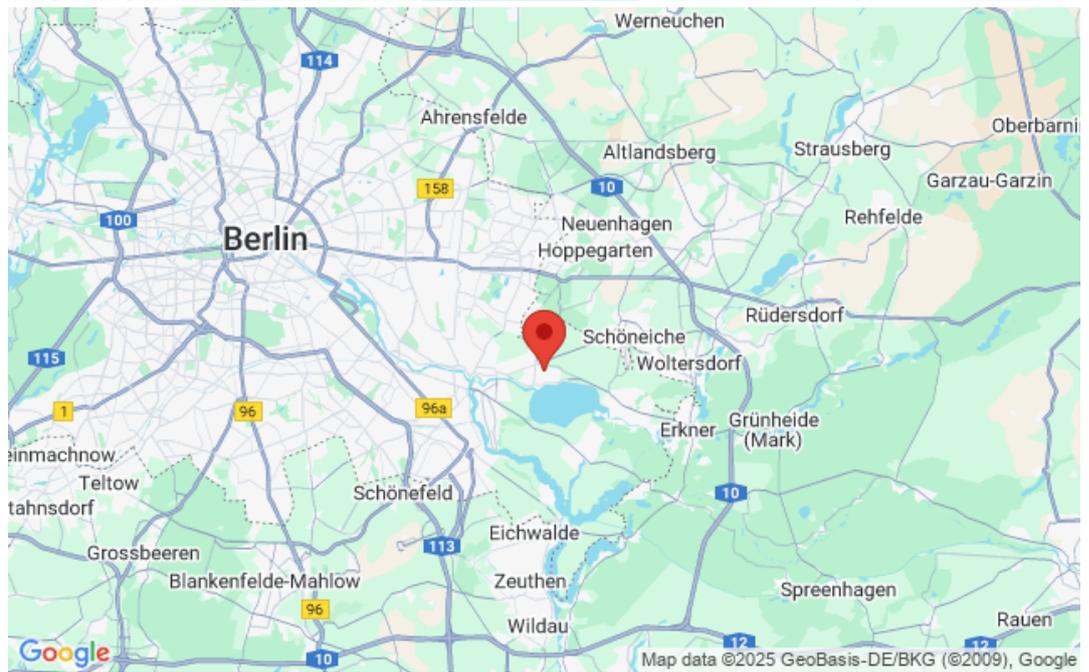
Grundriss

© KOEPPL Immobilienlotse. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

**Mikrolage**



**Makrolage**



BSDImmo - Die professionelle [Joomla OpenImmo Immobilien Software](#)