

Objektnummer 1319

Berlin - 3,89 % Bruttorendite: 1-Zimmer-Altbauwohnung Nähe Reinickendorfer Straße (Berlin-Wedding)

Eckdaten

Kaufpreis	142.500,00 €
Jahresnettomiete	5.760,00 €
Provision	3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) im

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen

Wohnfläche	32,4 m²
Nutzfläche	4,0 m²
Grundstücksfläche	810,0 m²
Kellerfläche	4,0 m²
Anzahl Zimmer	1,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Vermietbare Fläche	32,4
Teilbar ab	32,4 m²
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2001
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Bodenart	Teppich
Heizungsart	Zentral, Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Kabel/SAT TV	
Fahrradraum	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.08.2028
Energiebedarf	72,30
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B (= 50, Niedrigenergiehaus)
Baujahr	1900

Objektbeschreibung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Lage

Die hier angebotene Wohnung liegt im lebendigen Stadtteil Berlin-Wedding, einem Kiez, der sich durch seine zentrale Lage, Vielfalt und einen spannenden Mix aus Tradition und urbanem Lebensgefühl auszeichnet. Die Nachbarschaft bietet alles, was modernes Wohnen attraktiv macht: Restaurants, Cafés, Supermärkte, Apotheken und kleine Einzelhändler befinden sich direkt in der Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu beliebten Grünanlagen wie dem Schillerpark, dem Volkspark Rehberge und dem weitläufigen Plötzensee, die zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien einladen. Diese grüne Umgebung sorgt für eine angenehme Wohnqualität mitten in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der U-Bahnhof Amrumer Straße (U9) sowie der U-Bahnhof Leopoldplatz (U6, U9). Von hier aus gelangt man in etwa 10 Minuten direkt in die Berliner Innenstadt, etwa zum Zoologischen Garten oder zur Friedrichstraße. Zudem verkehren mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe.

Für Autofahrer ist die Anbindung an den überregionalen Verkehr optimal: Über den nahegelegenen Autobahnanschluss Seestraße (A100) ist die Berliner Stadtautobahn schnell erreichbar. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) kann sowohl mit dem Auto (ca. 35 Minuten) als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr bequem angefahren werden.

Die Mikrolage rund um die Wohnung bietet ein urbanes Lebensumfeld mit allen Vorteilen zentraler Lage, vielfältiger Infrastruktur und guter Erreichbarkeit. Hier wohnen Sie mitten im aufstrebenden Wedding – perfekt für Menschen, die das Berliner Stadtleben mit hohem Komfort verbinden möchten.

Objektbeschreibung

Charmante 1-Zimmer-Altbauwohnung im gepflegten Hinterhaus – vermietetes Investment mit Potenzial in Berlin-Wedding

Ideal für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einem klassischen Berliner Investment mit Entwicklungsmöglichkeiten sind. Die Nettokaltmiete beträgt aktuell monatlich EUR 480,00 bzw. jährlich EUR 5.760, die Bruttorendite mithin ca. 4 %.

Zum Verkauf steht eine klassisch geschnittene, vermietete 1-Zimmer-Altbauwohnung in einem um die Jahrhundertwende errichteten Mehrfamilienhaus. Die ca. im Jahr 1900 erbaute Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und liegt vollständig im ruhigen und ansprechend

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen

gestalteten Innenhofbereich des Gebäudekomplexes.

Die Wohnung bietet mit ihrer kompakten Aufteilung eine solide Grundlage für eine moderne Ein-Zimmer-Stadtwohnung. Auf rund 36 m² Wohnfläche verteilt sich ein großzügiger Wohn- und Schlafräum, eine separate Küche mit Fenster sowie ein innenliegendes Duschbad. Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher als dauerhaftes Investmentobjekt mit stabilem Mietertrag.

Im Wohn- und Schlafbereich sowie im Flur ist derzeit Teppichboden verlegt – es besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich darunter noch der originale Dielenboden aus der Bauzeit befindet (keine Garantie). Bei einer zukünftigen Modernisierung könnte dieser freigelegt und aufgearbeitet werden, um den typischen Altbaucharme stilvoll zu betonen.

Das Bad ist funktional, jedoch modernisierungsbedürftig, was künftigen Eigentümern bei einer Neuvermietung die Gelegenheit bietet, durch gezielte Maßnahmen eine zeitgemäße Raumqualität und einen höheren Mietertrag zu schaffen.

Die Küche ist separat begehbar und verfügt über ausreichende Stellflächen für eine kompakte Küchenzeile sowie einen kleinen Essbereich. Die Fenster der Wohnung wurden bereits durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt, was für eine gute Energieeffizienz im Innenraum sorgt.

Ein praktischer Kellerabstellraum gehört zur Wohnung und bietet zusätzliche Nutzfläche zur Aufbewahrung seltener genutzter Gegenstände oder Fahrräder. Zusätzlich wird auch der Innenhof zum Abstellen von Fahrrädern genutzt.

Zusammenfassung der Ausstattungsmerkmale:

- Vermietete 1-Zimmer-Wohnung im gepflegten Berliner Altbau**
- Baujahr ca. 1900**
- Separate Küche mit Tageslicht**
- Innenliegendes Duschbad**
- Möglicher originaler Dielenboden unter Teppichbelag (Wohnzimmer & Flur)**
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung bereits vorhanden**
- Ruhige Innenhoflage mit Blick auf neu gestalteten Hofbereich**
- Kellerabteil zur Wohnung zugehörig**
- Gutes Potenzial zur Aufwertung bei Neuvermietung (Modernisierung Bad, Bodenbelag, Malerarbeiten)**

Diese Altbauwohnung überzeugt durch ihren soliden Bestand, die ruhige Hoflage und die klare Raumaufteilung, die sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger attraktiv ist. Insbesondere durch eine behutsame Modernisierung kann hier zusätzliches Wertschöpfungspotenzial erschlossen

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen

werden.

Die Visualisierungen sollen Ihnen ein Gefühl dafür geben, welches Potenzial diese Wohnung für eine spätere Eigennutzung bietet.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Ausstattung

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Möglicher originaler Dielenboden unter Teppichbelag (Wohnzimmer & Flur)
- Fernwärme-Zentralheizung
- Radiatoren-Heizkörper
- Innenliegendes Dusch-Bad
- Küche mit Fenster
- Kabelanschlussmöglichkeit
- Abstellraum im Keller
- Fahrradabstellbereich im Innenhof

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es Ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: www.estate-moments.de. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinhaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

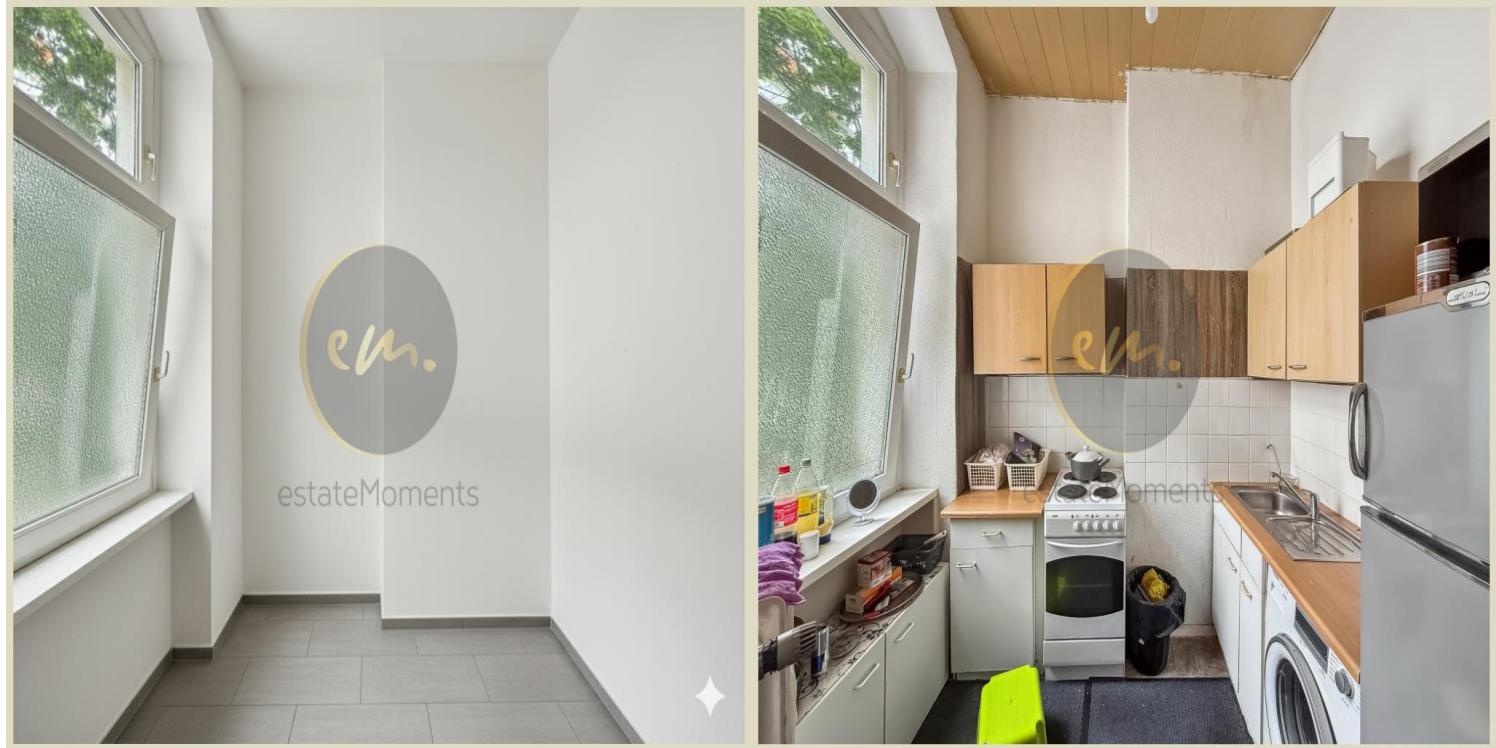
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, [berlin \(at\) estate-moments.de](mailto:berlin@estate-moments.de)

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

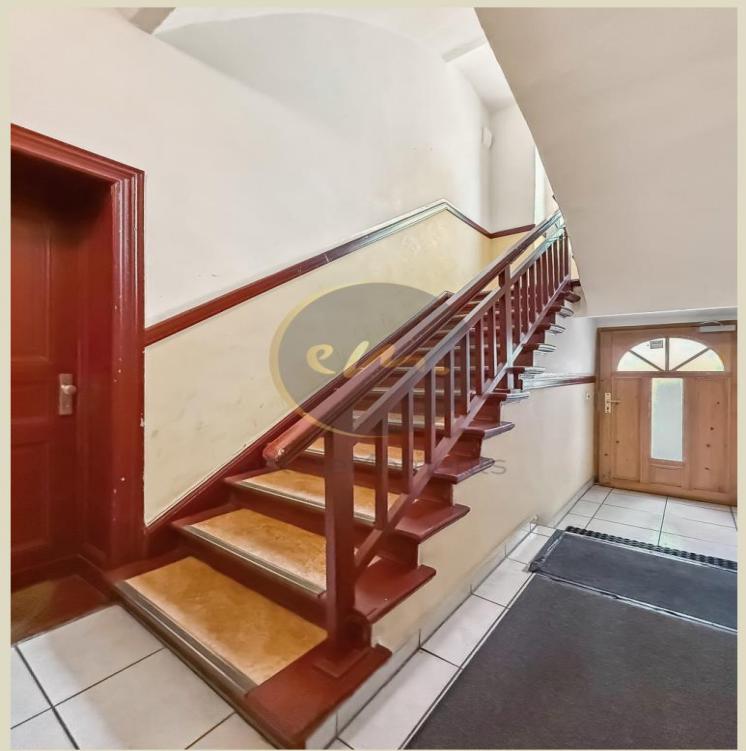
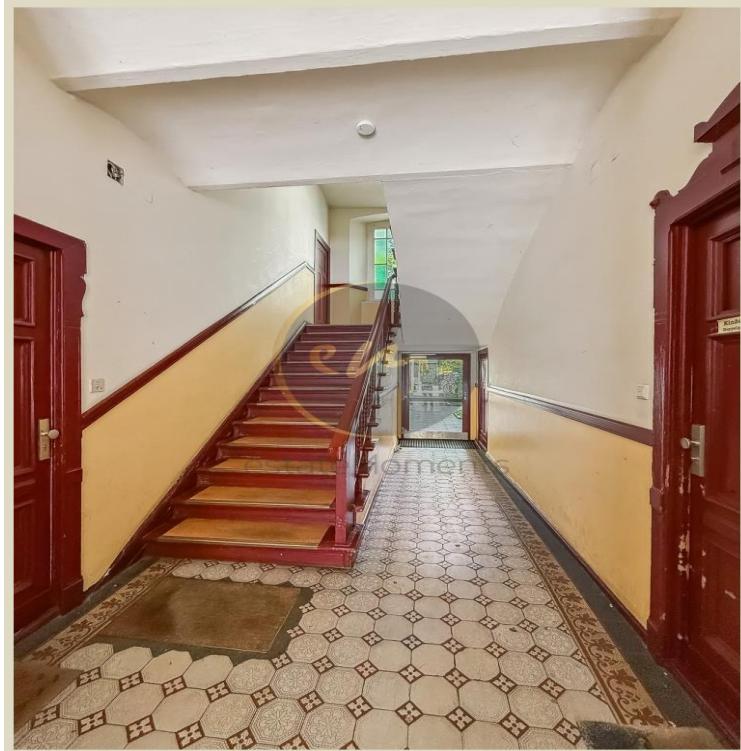


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

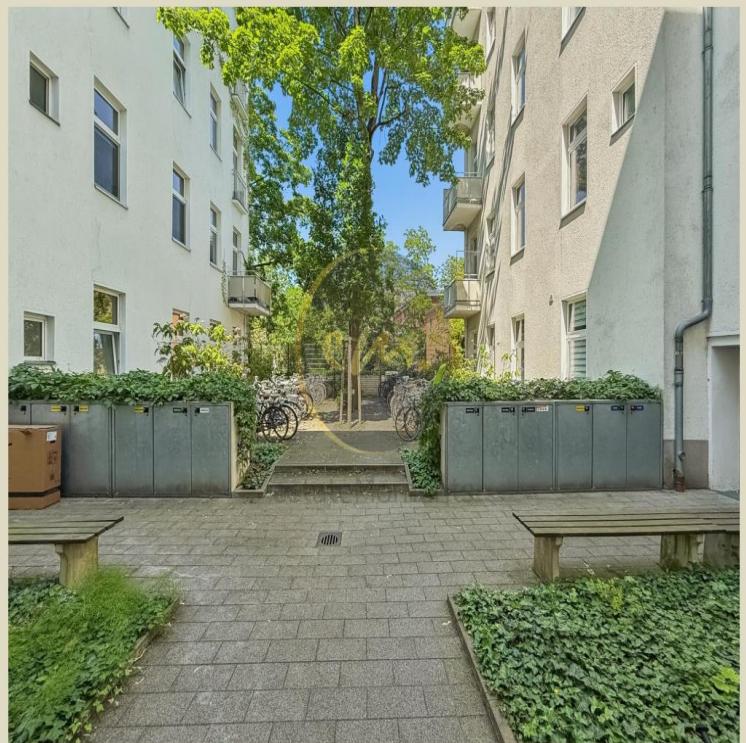
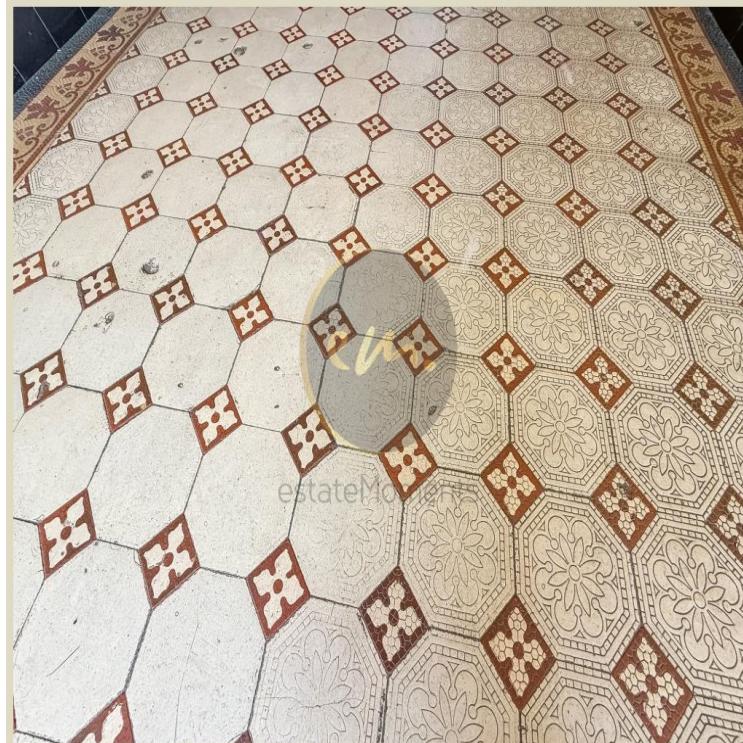


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

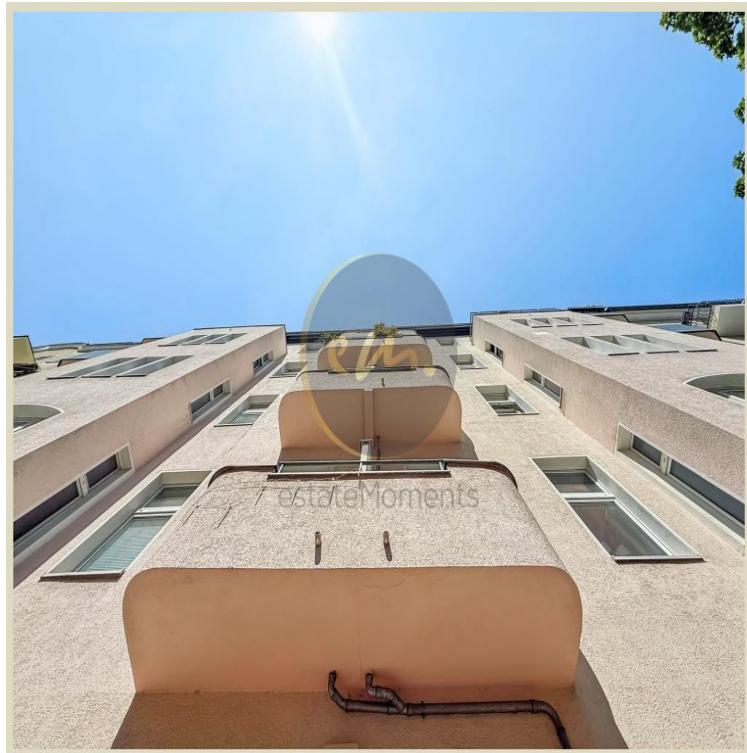


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)