

Provisionsfrei • 88 m² • Balkon • Aufzug • 4 Zimmer • Weißensee • solide Anlage mit 2036 Perspektive



Meyerbeerstrasse 46, 13088 Berlin / Weißensee

Details

ImmoNr	202503SF233
Objekttyp	Etagenwohnung
Etage	2
Kaufpreis	325.000,00 €
Außen-Provision	provisionsfrei
Hausgeld	374,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	758,35 €
Jahresnettokaltmiete IST	9.100,2

Wohnfläche	ca. 88 m ²
Nutzfläche	ca. 91 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch	68,2 kWh/(m²a)	Befeuerung	Fernwärme
Energieausweis gültig bis	12.12.2026	Heizungsart	Fernwärme
Baujahr lt.	2000	Etagenzahl	5
Energieausweis		Fahrstuhl	Ja
wesentlicher	Fernwärme	Balkon	Ja
Energieträger		Vermietet	Ja

Beschreibung

Kapitalanlage mit Perspektive – Meyerbeerstraße 46, Berlin-Weißensee

Nur einen Steinwurf vom Prenzlauer Berg entfernt liegt das aufstrebende Komponistenviertel in Berlin-Weißensee – ein ruhiges, grünes Wohnquartier mit viel Entwicklungspotenzial. In dieser begehrten Lage bietet sich eine seltene Gelegenheit: eine gepflegte Wohnanlage aus dem Jahr 2000, solide gebaut, energetisch durchdacht (Energieklasse B), mit attraktiver Kostenmiete und stabiler Rendite.

Das Gebäude zeigt sich – wie auch auf dem Foto zu sehen – in einem ausgezeichneten Zustand: Die helle Fassade, das gepflegte Wohnumfeld und der grüne Straßenraum mit altem Baumbestand vermitteln sofort ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl. Der Zugang zum Haus ist freundlich gestaltet, der Eingangsbereich wirkt einladend und gut instand gehalten.

Alle Wohnungen verfügen über moderne Grundrisse mit effizienter Flächennutzung, teilweise Blick ins Grüne und hochwertige Einbauküchen. Das Gemeinschaftseigentum ist in sehr gutem Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Die gesamte Anlage wurde im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet – mit langfristig stabilen Mieten und gleichzeitigem Entwicklungspotenzial.

Fazit:

Mit der Meyerbeerstraße 46 investieren Sie in eine der wenigen verbliebenen Lagen Berlins, in denen sich solide Rendite mit Perspektive und städtebaulicher Entwicklung verbindet – ruhig, grün, stadtnah.

Ausstattung

Raum für Leben, Licht und Leichtigkeit – 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Berlin-Weißensee

Willkommen in einem Zuhause, das Platz für all Ihre Lebenspläne bietet. Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit Aufzug vereint Großzügigkeit, Komfort und eine wunderbare Lage mitten in Berlin-Weißensee.

Die Wohnung begeistert mit einem offenen, hellen Wohnbereich und Zugang zum sonnigen Balkon – ein Ort für Kaffeepausen, Abendsonne und kleine Auszeiten. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – für Familien, Homeoffice oder Gäste. Ein separates Gäste-WC ergänzt das moderne Bad – ideal für den Alltag und Besuch.

Das 2000 erbaute Haus ist zeitlos in der Architektur und verfügt über einen Aufzug, der Ihnen den Alltag erleichtert. Ein privater Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung ist derzeit vermietet und bietet sich als solide Kapitalanlage in gefragter Lage an – ruhig, grün und gleichzeitig nah am urbanen Leben.

Diese Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung ab 2034 als auch als Kapitalanlage. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin!

Lage

Meyerbeerstraße 46 – Zuhause in Weißensee

Willkommen in Berlin-Weißensee, genauer gesagt in der Meyerbeerstraße – einer charmanten Mischung aus urbanem Leben und grüner Ruhe. Wer hier wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: angenehm entschleunigt, aber dennoch nah am Puls der Stadt. Der Prenzlauer Berg liegt gleich um die Ecke – zwei Tramstationen trennen Sie nur von der Hufelandstraße – doch hier geht es deutlich entspannter zu.

Am Antonplatz steigen Sie aus der Tram (M4, M12, M13) und sind in wenigen Minuten zu Hause. Vorher noch ein Abstecher zu Denn's, Edeka oder zum Bäcker – alles liegt auf dem Weg. Für den größeren Wocheneinkauf bietet die Berliner Allee eine Vielzahl an Geschäften, Dienstleistern und Supermärkten. Und dienstags und freitags lockt der Wochenmarkt mit frischem Obst, Gemüse und vielen Bioprodukten.

Nur ein paar Minuten weiter liegt der namensgebende Weiße See – mit seinem Strandbad ein echtes Berliner Kleinod. Ob zum morgendlichen Schwimmen, zum Spaziergang oder einfach für eine kleine Auszeit vom Alltag – die Natur liegt hier direkt vor der Haustür.

Auch für Familien ist die Lage ideal: Kitas, Schulen, Sportangebote – alles fußläufig erreichbar. Kurzum: Die Meyerbeerstraße steht für entspanntes Wohnen mit urbanem Komfort.

Sonstige Angaben

Besonderer Hinweis zum Gebäude:

Das Gebäude in der Meyerbeerstraße 42/46 wurde im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet und staatlich gefördert. Die Wohnung gehört daher zum sogenannten preisgebundenen Wohnraum. Das bedeutet, dass bei einer Vermietung nicht nur das allgemeine Mietrecht gilt, sondern auch spezielle gesetzliche Regelungen wie das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

Für Käufer besonders wichtig:

Ab dem Jahr 2036 ist es für Eigentümer möglich, Eigenbedarf anzumelden.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.