Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon, Aufzug und Zukunftsperspektive in Berlin-Weißensee



Meyerbeerstrasse 46, 13088 Berlin / Weißensee

Details

ImmoNr	202503SF238
Objekttyp	Etagenwohnung
Etage	3
Kaufpreis	285.000,00 €
Außen-Provision	provisionsfrei
Hausgeld	412,00 €

Mieteinnahmen pro Monat	610,98 €
Jahresnettokaltmiete IST	7.331,76
Wohnfläche	ca. 75 m²
Nutzfläche	ca. 80 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Faber-Garita
Prints GmbH
Oldenburger Str 30
10551 Berlin

Tel.: +49 30 3907 110
Fax: +49 322231 20857
E-Mail: info@prints-immobilien.de

Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	68,2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	12.12.2026
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Ja
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
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

Viel Raum zum Entfalten – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Berlin-Weißensee

In der 3. Etage eines modernen Hauses (Baujahr 2000) erwartet Sie diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung, die mit Offenheit, Komfort und einer Prise Urbanität begeistert. Schon beim Betreten spüren Sie die angenehme Atmosphäre: Das Herzstück ist der großzügige Wohnbereich, der dank großer Fenster von Tageslicht durchflutet wird und direkt auf den sonnigen Balkon führt. Hier können Sie den Morgenkaffee genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Faber-Garita
Prints GmbH
Oldenburger Str 30
10551 Berlin

Tel.: +49 30 3907 110
Fax: +49 322231 20857
E-Mail: info@prints-immobilien.de

Zwei weitere Räume – perfekt als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsort – bieten viel Platz für individuelle Wohnideen. Das moderne Bad ist eine Oase zum Abschalten und Wohlfühlen, während die Küche mit ihrem durchdachten Schnitt zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein einlädt. Ein kleiner Abstellraum sorgt dafür, dass alles seinen Platz findet.

Das Haus selbst punktet mit einem Aufzug, der Ihnen den Alltag enorm erleichtert. In Berlin-Weißensee wohnen Sie nah an Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und grünen Oasen – ideal für alle, die das urbane Leben schätzen und trotzdem Ruhe genießen möchten.

Kurzum: Eine Wohnung voller Licht, Wärme und Möglichkeiten in einem lebenswerten Kiez – willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

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.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Faber-Garita
Prints GmbH
Oldenburger Str 30
10551 Berlin

Tel.: +49 30 3907 110
Fax: +49 322231 20857
E-Mail: info@prints-immobilien.de

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.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Faber-Garita
Prints GmbH
Oldenburger Str 30
10551 Berlin

Tel.: +49 30 3907 110
Fax: +49 322231 20857
E-Mail: info@prints-immobilien.de