

DACHGESCHOSS • 5 ZI • SONDERNUTZUNG DACHTERRASSE • BALKON • AUFZUG • KELLER • BJ 2000 • WEISSENSEE



Meyerbeerstrasse 46, 13088 Berlin / Weißensee

Details

ImmoNr	202503SF243
Objekttyp	Dachgeschoss
Etage	5
Kaufpreis	410.000,00 €
Außen-Provision	provisionsfrei
Hausgeld	443,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	917,15 €
Jahresnettokaltmiete IST	11.005

Wohnfläche	ca. 110 m ²
Nutzfläche	ca. 116 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
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	Terrasse	Ja
Energieträger		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

Dachgeschoss-Highlight mit Weitblick – 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug & Sondernutzungsrecht an Dachterrasse

Über den Dächern von Berlin-Weißensee liegt diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung – ein echtes Unikat mit großzügigem Raumgefühl und besonderen Extras. Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem bis vor Ihre Wohnungstür. Auf ca. 110 m² Wohnfläche eröffnet sich ein durchdachter Grundriss mit fünf Zimmern, die viel Platz für Familie, Homeoffice und kreatives Leben bieten.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich geht harmonisch in die große Küche über und bietet Zugang zum überdachten Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Vier Schlafzimmer, ein Vollbad mit Wanne, ein separates Gäste-WC sowie ein Abstellraum schaffen zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight: Das geplante Sondernutzungsrecht an einer eigenen Dachterrasse verleiht dieser Wohnung echtes Penthouse-Flair – ein privates Refugium mit Blick über die Dächer der Stadt.

Ausstattung & Highlights:

- Dachgeschoss mit Aufzug
- 5 Zimmer – ideal für Familie oder Homeoffice
- Balkon & Sondernutzungsrecht an Dachterrasse
- Bad + Gäste-WC + Abstellraum
- Kellerabteil inklusive
- Baujahr 2000
- Ruhige Lage in Berlin-Weißensee

Diese Wohnung verbindet Großzügigkeit, Licht und Lage – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

Diese Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung ab 2036 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).

Ab 1.1.35 ist die Bindung abgelaufen!

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.