Provisionsfrei • Schöneberg • 2 Zimmer • Balkon • Altbau • vermietet • Citylage • Wertpotenzial pur!



Hohenstaufenstraße 60, 10781 Berlin

Details

ImmoNr	202602SF279
Objekttyp	Etagenwohnung
Etage	1
Kaufpreis	195.000,00 €
Außen-Provision	provisionsfrei
Hausgeld	184,41 €
Mieteinnahmen pro Monat	341,28 €

Jahresnettokaltmiete_-SOLL	4095,36
Jahresnettokaltmiete IST	4.095,36
Wohnfläche	ca. 45 m^2
Nutzfläche	ca. 48 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	1900

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

Zustand	Gepflegt	wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Befeuerung	Gas
Endenergieverbrauch	147 kWh/(m²a)	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis gültig bis	03.03.2029	Etagenzahl	5
Baujahr lt. Energieausweis	2005	Balkon	Ja
		Vermietet	Ja

Beschreibung

Die Hohenstaufenstraße 60 präsentiert sich als gepflegtes Mehrfamilienhaus mit klassischer Anmutung und solidem Wiederaufbau aus den Jahren 1955/56. Ursprünglich um 1900 errichtet, verbindet das Gebäude den Charme großzügiger Deckenhöhen von bis zu ca. 3,70 m mit der Substanz eines 50er-Jahre-Neubaus in massiver Bauweise.

Das Objekt umfasst 37 Wohneinheiten sowie 4 Gewerbeeinheiten und ist voll unterkellert. Die Versorgung erfolgt über eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Der Energieverbrauch liegt bei 147 kWh/(m²·a).

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
In den Jahren 2022/2023 wurden umfassende Modernisierungen im Gemeinschaftseigentum durchgeführt: Erneuerung der Wohnungseingangs- und Hauseingangstüren, neue Briefkasten- sowie Klingel- und Gegensprechanlagen, Modernisierung der Treppenhausbeleuchtung inklusive neuer Elektroleitungen, Renovierung der Treppenhäuser sowie Aufarbeitung und Versiegelung der Natursteinböden.

Die Wohnungen verfügen über 2 bis 3 Zimmer mit Wohnflächen zwischen ca. 44 m² und 65 m². Teilweise sind Balkone vorhanden. Die Einheiten werden im Ist-Zustand veräußert.

Alle Wohnungen sind vermietet und bieten damit eine attraktive Grundlage für Kapitalanleger, die in eine gefragte Berliner Innenstadtlage investieren möchten.

Ausstattung

Kapitalanlage in Citylage: Vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Vorderhaus – Hohenstaufenstraße 60 (1. OG mitte)

Diese vermietete renovierungsbedürftige -2 Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des Vorderhauses mit kleinem Balkon in der Hohenstaufenstraße 60 in Berlin und stellt eine solide, langfristig ausgerichtete Kapitalanlage dar.

Der klassische Altbaucharakter, die urbane Lage sowie die nachhaltige Vermietbarkeit machen die Einheit besonders interessant für Anleger, die auf Stabilität und Werthaltigkeit setzen.

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

Grundriss / Nutzung:
Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, die klar getrennt voneinander angeordnet und jeweils separat begehbar sind – ein Schnitt, der am Vermietungsmarkt sehr gefragt ist (z. B. für Singles, Paare oder als WG-taugliche Nutzung). Ergänzt wird die Einheit durch eine separate Küche sowie ein Wannenbad. Laminatböden in der Wohnung, die Wohnung ist modernisiert.
Die Raumaufteilung ist funktional und bietet eine gute Grundlage für eine dauerhaft unkomplizierte Vermietung.

Vermietung / Sperrfrist:
Die Wohnung ist vermietet. Für das Objekt gilt eine Sperrfrist, sodass die Einheit derzeit ausschließlich für Kapitalanleger geeignet ist. Damit richtet sich dieses Angebot an Käufer, die auf laufende Mieteinnahmen und eine perspektivische Wertentwicklung setzen.

Zum Haus: Das Gebäude ist ein typisches Berliner Altbau-Vorderhaus mit solider Bausubstanz und klassischer Straßenfassade. Das Gemeinschaftseigentum wirkt gepflegt.

Die Mikrolage überzeugt durch sehr gute Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie eine hervorragende ÖPNV-Anbindung.

Wichtiger Hinweis zu den Fotos:
Die im Exposé dargestellten Fotos sind Fotos VOR Bezug und dienen zur Veranschaulichung von Ausstattung und Raumwirkung. Die angebotene Wohnung ist vermietet.

Lage

Das Objekt befindet sich im begehrten Nollendorfkiez in Berlin-Schöneberg, nur wenige Schritte vom beliebten Winterfeldtplatz entfernt.

Der dort zweimal wöchentlich stattfindende Winterfeldtmarkt zählt zu den bekanntesten Wochenmärkten Berlins und prägt das lebendige Kiezumfeld.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung, insbesondere entlang der Grunewaldstraße.

Der nahegelegene Heinrich-von-Kleist-Park bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten im Grünen.
Die Anbindung ist hervorragend:

Der U-Bahnhof Eisenacher Straße (U7) ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Über die nahegelegene A100 besteht eine schnelle Anbindung an das Berliner Stadtgebiet sowie an überregionale Ziele. Potsdamer Platz und Tempelhofer Feld sind in rund 15 Minuten erreichbar.
Eine innerstädtische Lage mit hoher Wohn- und Vermietungsnachfrage.

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

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