

# +Kapitalanlage+ Vermietete Eigentumswohnung im Gartenhaus

Weißenburger Straße 18 - 13595 Berlin  
Objekt-ID: 38957-15

VONOVIA

provisions-  
frei



Herzlich Willkommen



Herzlich Willkommen

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines typischen Berliner Altbaus, die mit ihrer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Der klassische Charme des Altbaus wird durch Dielenfußböden, hohe Decken und vereinzelt Stuckelemente unterstrichen, die jedem Raum eine besondere Atmosphäre verleihen.

Für Wärme und Behaglichkeit sorgt eine moderne Gas-Etagenheizung. Zusätzlich bietet die Wohnung den Komfort eines ihr fest zugeordneten Kellers, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bietet.

Seit 2017 ist diese Wohnung zuverlässig vermietet und stellt somit eine attraktive Kapitalanlage dar. Sie bietet Investoren die Möglichkeit, in den geschätzten Berliner Immobilienmarkt einzusteigen und von einer kontinuierlichen Rendite zu profitieren.

## Lage

Berlin Spandau, ein Schatz am Rande der Hauptstadt, vereint das Beste aus zwei Welten: die Lebendigkeit Berlins und die Ruhe einer idyllischen Rückzugsoase. Besonders hervorzuheben ist Spandau's exzellente Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt. Trotz seiner Nähe zum pulsierenden Stadtleben, liegt das hier vorgestellte Objekt in einer friedlichen Seitenstraße, eingebettet im Sanierungsgebiet des charmanten Ortsteils Wilhelmstadt. Hier erleben Sie die seltene Kombination aus urbanem Komfort und der Beschaulichkeit eines historischen Bezirks.

In unmittelbarer Nähe des Objekts fließt die Havel, deren Ufer zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Die umliegenden Parkanlagen bieten grüne Oasen der Ruhe und sind perfekt für jene, die Natur und Stadtleben gleichermaßen schätzen. Die fußläufige Erreichbarkeit von diversen Einkaufsmöglichkeiten und einer Bushaltestelle unterstreicht die herausragende Lage und macht das Leben hier besonders komfortabel.

Ob Sie nun die direkte Anbindung an die pulsierende Berliner Innenstadt genießen oder die Ruhe und Schönheit Spandaus bevorzugen – dieses Objekt bietet Ihnen eine

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	265.000 €
Wohnfläche ca.	71 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2

## Ausstattung

### Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	223 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	8.818 €
<b>X-fache Miete</b>	30,05

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1965
<b>Etage</b>	2.OG
<b>Etagenzahl</b>	0

<b>Ausweisart</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieträger</b>	Erdgas schwer
<b>Verbrauchskennwert</b>	192 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Gas)

### Kontakt

**Alexander Fritz**  
**Fritz Immobilien Management**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Postfach 191165**  
**14001 Berlin**

**E: [verkauf@fritz-immobilien-management.de](mailto:verkauf@fritz-immobilien-management.de)**  
**T: 03030838475**  
**M: -**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

## Weitere Bilder



Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.