

# Vermietete helle Zweizimmer-Wohnung mit Balkon als Kapitalanlage

VONOVIA

Kienhorststraße 40 - 13403 Berlin  
Objekt-ID: 38965-203

provisions-  
frei



Kienhorststr. 26-40



Kienhorststr. 26-40

## Objektbeschreibung

Ein Dreißiger-Jahre-Altbau im Stadtteil Reinickendorf. Die Wohnanlage ist denkmalgeschützt und verfügt über zwei, teilweise drei Vollgeschosse. Die WEG umfasst 201 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten, wovon 200 Wohneinheiten und beide Gewerbeeinheiten noch zum Verkauf stehen. Die WEG erstreckt sich entlang der Ollenhauer Straße (Hausnummern 85 bis 96), der Waldstraße (Hausnummern 104 bis 107) und der Kienhorststraße (Hausnummern 26 bis 40). Ein grüner und gepflegter Innenhof ist vorhanden. Es handelt sich um 2- und 4-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 52 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie erwerben die Wohnungen provisionsfrei direkt vom Eigentümer Vonovia.

## Lage

Der Bezirk Reinickendorf befindet sich im Nordwesten von Berlin und grenzt an die Bezirke Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Pankow. An seinen Randgebieten ist der Bezirk von Wäldern und Gewässern durchzogen, was ihn zum grünen Paradies der Hauptstadt macht. Der öffentliche Nahverkehr ist in Reinickendorf gut ausgeprägt. Zahlreiche Bus-, S- und U- Bahnlinien wie die S1, S25, U6 und die U9 durchqueren den Bezirk. Vom Bahnhof Karl – Bonhöffer - Nervenklinik erreicht man mit der U-Bahnlinie U8 innerhalb von nur 25 Minuten den Alexanderplatz. Die Stadtautobahn A111 und die Bundesstraße 96 sorgen für eine gute Anbindung an den Berliner Ring. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Bars, Ärzte, Kitas und Schulen sucht man in Reinickendorf nicht vergeblich. Der nahegelegene Kurt-Schuhmacher-Platz sowie die Hallen Am Borsigturm bietet alles was man zum Leben benötigt. Durch die kürzliche Schließung des Flughafen Tegel, steht Reinickendorf noch ein Großer Wandel bevor. Auf dem Areal des ehemaligen Flughafengeländes soll in den nächsten Jahren ein Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien: "Berlin TXL - The Urban Tech Republic" entstehen. Damit einhergehend ist auch eine neue Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Geschäften des täglichen Bedarfs geplant. Berlin kann gespannt nach Reinickendorf schauen. wie hier auf einem ehemaligen

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	204.000 €
Wohnfläche ca.	61 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2 1/2
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓

## Ausstattung

Die vermietete Eigentumswohnung befindet sich im 2.Obergeschoß und verfügt über 2,5 Zimmer. Vom Wohnzimmer aus ist der Balkon zu erreichen. Warmwasser, Heizung und Kochen werden über eine Gas-Kombitherme betrieben. In den Zimmern befinden sich die originalen Holzdielenfußböden.

## Sonstiges

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>	214 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	6.558 €
<b>X-fache Miete</b>	31,11

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1933
<b>Etage</b>	2.OG
<b>Etagezahl</b>	0
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Denkmalschutz</b>	

**Energieausweis** Denkmalschutz  
(Energieausweis nicht erforderlich.)

**Heizungsart** Etagenheizung (Gas)

## Kontakt

**Wolfram Kohly**  
**Kohly Immobiliengesellschaft mbH**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

Ollenhauer Str. 98  
13403 Berlin

E: [w.kohly@kohly-immobilien.de](mailto:w.kohly@kohly-immobilien.de)  
T: 030 - 40 56 64 59  
M: 0162 - 205 22 00

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.