

# vermietete 3-Zimmer-Wohnung zur Kapitalanlage am U-Bahn-Hof

Spichernstraße 21 - 10777 Berlin  
Objekt-ID: 9303-199

VONOVIA

provisions-  
frei

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine exklusive Anlagemöglichkeit: Eine charmante, vermietete 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, strategisch positioniert als solide Kapitalanlage. Gelegen in der äußerst gepflegten Wohnanlage „WILMERSHOF“, die 1960 erbaut wurde, symbolisiert diese Immobilie eine Verbindung von Tradition und Moderne.

Im Laufe der Jahre hat „WILMERSHOF“ eine Reihe bedeutender Modernisierungsarbeiten erfahren, die nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch die Substanz der Anlage langfristig aufgewertet haben. Dazu gehören unter anderem die Umsetzung einer Fassadendämmung zur Verbesserung der Energiebilanz, der Einbau neuer Kunststoffisoliertglasfenster zur Steigerung der thermischen und akustischen Isolierung, eine umfassende Überarbeitung der Aufzugsanlagen für mehr Sicherheit und Bequemlichkeit, sowie eine stilvolle Neugestaltung der Treppenhäuser und Eingangsbereiche, ergänzt durch moderne Briefkastenanlagen.

Diese Immobilie bietet Investoren eine hervorragende Gelegenheit, in den stabilen und wachsenden Berliner Immobilienmarkt zu investieren, mit dem zusätzlichen Vorteil einer bereits bestehenden Mieteinnahmequelle.

## Lage

Entdecken Sie urbanes Wohnen in Bestlage: Unser neues Immobilienangebot präsentiert sich in der Spichernstraße, einem Juwel im Herzen von Berlin Charlottenburg/Wilmersdorf, Teil der Gemarkung Wilmersdorf. Nur wenige Schritte vom pulsierenden Kurfürstendamm entfernt, vereint diese Adresse die Vorzüge der City-West – eine Mischung aus urbanem Flair und grüner Oase, die sowohl bei langjährigen Berlinern als auch bei Neubürgern höchste Beliebtheit genießt. Die Wohnanlage selbst befindet sich in einem sorgfältig gepflegten, grünen Areal, das direkten Zugang zur U-Bahn Haltestelle Spichernstraße bietet. Dank der Anbindung an die Linien U 9 und U 3 sind Sie optimal vernetzt. Kulinarische Genüsse, Shopping-Erlebnisse und vielfältige Freizeitaktivitäten liegen direkt vor Ihrer Haustür – alles

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	236.000 €
Wohnfläche ca.	71 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3
Balkon	✓

## Ausstattung

Ein wichtiger Hinweis für potenzielle Investoren: Die hier präsentierte Wohnung ist derzeit vermietet. Aus Respekt vor der Privatsphäre der Mieter stehen keine Innenraumfotos zur Verfügung. Diese Besonderheit unterstreicht den laufenden Wert der Immobilie als Kapitalanlage, da sie bereits Einnahmen generiert. Interessenten, die tiefergehende Einblicke und detaillierte Informationen zur Wohnung und den damit verbundenen Anlagemöglichkeiten wünschen, laden wir herzlich ein, direkt Kontakt mit uns aufzunehmen. Auf Anfrage stellen wir gerne zusätzliche Unterlagen bereit und beantworten Ihre Fragen umfassend.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Fernwärme ===  
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. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	-
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	6.614 €
<b>X-fache Miete</b>	35,68

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1960
<b>Etage</b>	3.OG
<b>Etagezahl</b>	0
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Personenaufzug</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Verbrauchskennwert</b>	85 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung

## 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: 030 30 83 84 75  
M: 030 30 83 84 75

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

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.