

VERMIETETE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA IN BERLIN-BAUMSCHULENWEG



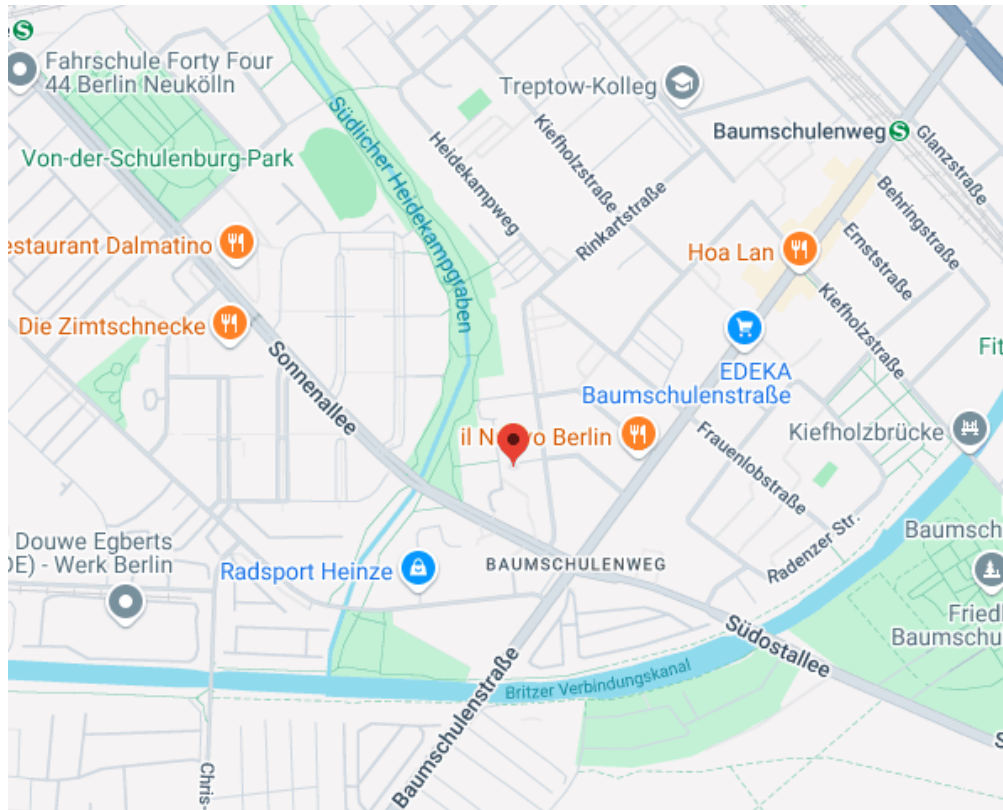
Adresse: Heidekampweg 21, 12437 Berlin-Baumschulenweg

WOHNFLÄCHE	70,72 m ²
ETAGE	3. OG
ZIMMER	3 + Küche + Badezimmer
BAUJAHR	um 1925
MIETEINNAHMEN	650,00 €

Kaufpreis: 239.000 €

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Ruhig, grün und unweit der Spree gelegen.

Das Objekt befindet sich im Südosten Berlins, im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, genauer gesagt im Ortsteil Baumschulenweg. Die zentrale Lage kombiniert mit der ruhigen Sackgasse, in der die Wohnung liegt, bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Berlin-Baumschulenweg besticht durch seine familienfreundliche Umgebung und die exzellente Anbindung zur Innenstadt. Hier findet sich eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und Natur. Die Spree fließt in unmittelbarer Nähe, und auch der weitläufige Treptower Park ist mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten erreichbar. Alles, was man für den Alltag braucht, ist fußläufig erreichbar. Entlang der Baumschulenstraße befinden sich zahlreiche Geschäfte, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Kindergärten, Schulen und diverse Arztpraxen sind ebenfalls in der nahen Umgebung zu finden. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der S-Bahnhof „Baumschulenweg“ bietet Verbindungen mit den Linien S45, S46, S47, S8, S9 und S85 sowie verschiedenen Buslinien. Mit dem Auto ist die B96a in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung an die Stadtautobahn.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Zum Verkauf steht eine sehr gut geschnittene Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71 qm und einer kleinen Loggia im ruhigen Ortsteil Berlin-Baumschulenweg in Treptow-Köpenick.

Die Wohnung im 3. Obergeschoss befindet sich in einem um 1925 errichteten und sorgfältig instandgehaltenem Mehrfamilienhaus. Um 2000 wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt. Es wurden die Stränge, die Heizung, die Fenster, die Elektrik erneuert sowie das Dach neu eingedeckt. Die ca. 71 m² große Wohnung teilt sich in insgesamt 3 Zimmer auf. Eines der Zimmer ist ein Durchgangszimmer, welches den Weg in das Wohnzimmer ebnet. Die Küche ermöglicht den Zutritt zu der kleinen Loggia. Unter dem Teppichboden befinden sich rot angestrichene Holzdielen. Die Wände und Decken bestehen durch die gut erhaltenen Rundkehlen.

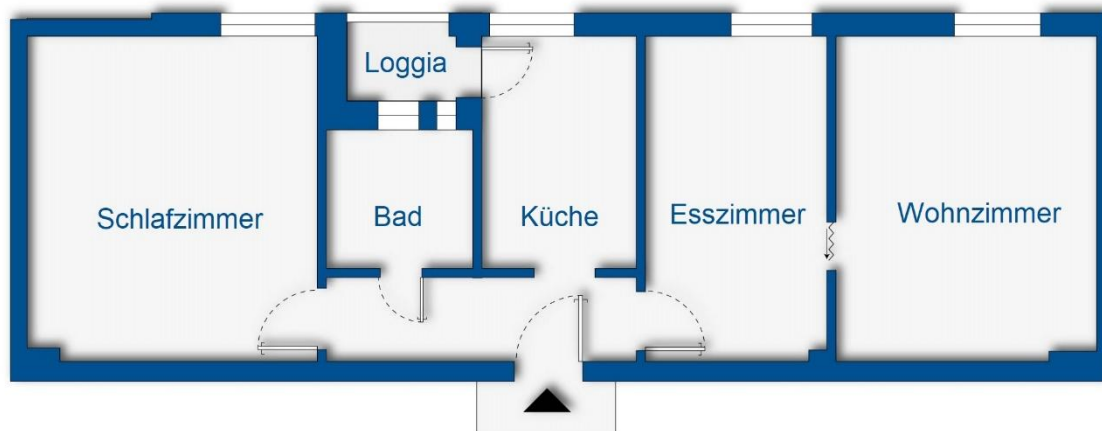
Die Wohnung ist seit dem Jahr 2000 durchgehend an den gleichen Mieter vermietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt ab dem 01.07.2025 650,00 € monatlich. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht. Der persönliche Stil und die langjährige Nutzung des Mieters beeinflussen zwar das aktuelle Erscheinungsbild der Räume, doch die Wohnungssubstanz selbst ist davon unberührt und lässt sich mit geringem Aufwand wieder ansprechend herrichten.

Das Objekt wird durch eine Gaszentralheizung mit Wärme versorgt, welche jährlich durch eine Fachfirma gewartet wird. Ein aktueller Energieausweis der Klasse D liegt vor und kann auf Anfrage selbstverständlich eingesehen werden.

MIETE UND HAUSGELD

Mieteinnahmen kalt / Monat	650,00 €
Nebenkostenvorauszahlung / Monat	132,00 €
Mieteinnahmen warm / Monat	782,00 €
Mietanpassung gemäß Inflation an den Verbraucherpreisindex (=Indexmiete)	
Hausgeld / Monat	223,00 €
davon Instandhaltungsrücklage	31,64 €

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

HAUSEINGANG



HAUSANSICHT VORNE



HAUSANSICHT VORNE



BLICK IN DIE SACKGASSE



GEPFLEGTES TREPPENHAUS



HAUSANSICHT HINTEN



ZUGANG VON HINTEN



ANLAGE MIT FAHRRADSTELLPLÄTZEN



ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Heidekampweg 21
Stadt-/Ortsteil	12437 Berlin-Baumschulenweg

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	239.000 €
Provision	provisionsfrei, direkt vom Eigentümer
Verfügbar ab	Ab sofort
Aktuelle Nutzung	vermietet

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	70,72 m ²
Grundstücksgröße gesamt	ca. 2584 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Kellerräume	1

HEIZUNG

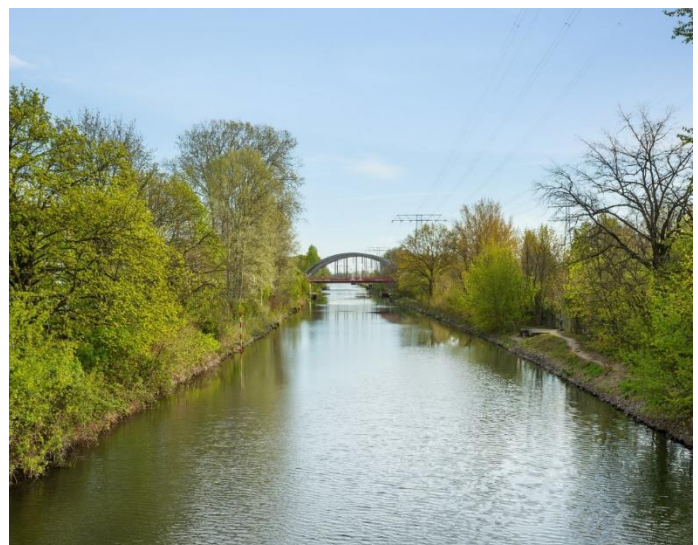
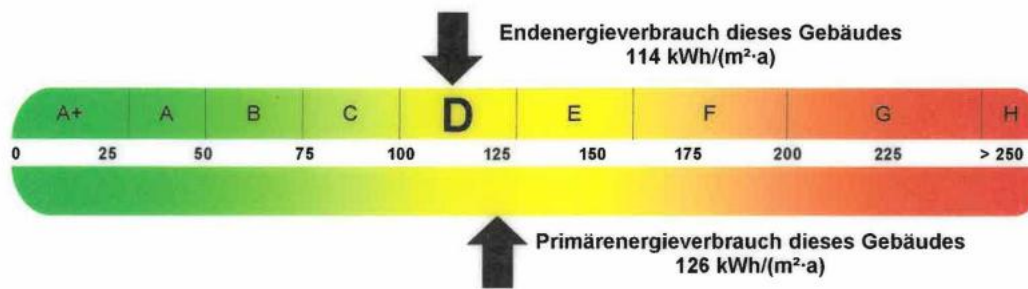
Baujahr Heizung	Zentralheizung, 1999
Befuerung	Erdgas
Heizungsart	Heizkörper

TEILUNGSERKLÄRUNG

Teilungserklärung wurde erstellt von	Notar Lothar Böninger
Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung	281 von 10.000 Miteigentumsanteilen

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	16.01.2028
End-Energieverbrauch	114,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	D
Wesentlicher Energieträger	Erdgas



KONTAKT & BESICHTIGUNGSTERMIN

Ansprechpartner	Michael Gandt
E-Mail-Adresse	Immo.72@web.de
Telefonnummer	+49 1522 2685929
Mögliche Besichtigungstermine	Nach Absprache
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne auf persönlicher Nachfrage zu.