

VERKAUFSAUFGABE

Dr. REICHERT

Immobilien GmbH
Bewertung · Beratung · Vermittlung

9 Eigentumswohnungen

Waldemarstr. 39, 13156 Berlin



Lage: Pankow hat sich von einem Villenvorort im Norden Berlins zu einem der attraktivsten Wohngebiete der Stadt entwickelt. Der Bezirk beansprucht 14% der Gesamtfläche für ca. 3% der Gesamtbevölkerung. Niederschönhausen entwickelte sich seit dem Zuzug der wohlhabenden Bürger Berlins gegen Ende des 18. Jahrhunderts in die Nähe des Schlosses zum exklusiven Stadtteil des Bezirks. Nach 1990 entstanden auf verwildertem Garten- und Brachland neue Wohnsiedlungen, zu denen auch die Waldemarstraße gehört. Die ruhige Wohnlage spiegelt sich in der Klassifizierung „Gute Wohnlage“ im Berliner Mietspiegel 2011 wider. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft (Dietzgenstraße) oder im Einkaufszentrum Breits Straße gegenüber dem historischen Rathaus. Schnelle Verkehrsverbindungen nach Berlin Mitte (20 Minuten zum Alexanderplatz mit den öffentlichen Verkehrsmitteln) oder zum nördlichen Umland (B 96a; BAB 114 zum Berliner Ring BAB 10).

Gebäude: Das viergeschossige Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß wurde 1998 auf 1.103 m² großem Grundstück als Blockbebauung mit dem Nachbarhaus Waldemarstr. 37 mit 12 Eigentumswohnungen errichtet. Massive Bauweise: Fundamente, Kellerwände, Außenwände, Stützen und Pfeiler in Stahlbeton bzw. Mauerwerk. Wärmedämmung durch Verbundsystem (Thermohaut) mit farbigem Außenputz. Massives Treppenhaus, Personenaufzug von der Tiefgarage bis zum

VERKAUFSAUFGABE

Dr. REICHERT
Immobilien GmbH
Bewertung · Beratung · Vermittlung

9 Eigentumswohnungen

Waldemarstr. 39, 13156 Berlin

Dachgeschoss. Zwei 3- Zimmer Wohnungen im EG, die übrigen 7 Wohnungen bestehen aus 2 Zimmern, Küche, Vollbad und Abstellraum.

Auf der Rückseite des Gebäudes sind die Außenanlagen als gemeinschaftliche Gartenanlage mit Kinderspielplatz ausgeführt und begrünem Standort für die Müllbehälter ausgeführt. Die Tiefgarage bildet einen integen Bestandteil beider Gebäudehälften, die Zufahrt ist rechts neben dem Nordgiebel zu erkennen.

Ausstattung: Zu jeder Wohnung gehören Balkon oder Terrasse, Abstellplatz in der Tiefgarage und ein Kellerraum. Gasbefeuerte Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und Fußbodenheizung. Kunststoffenster mit Isolierverglasung, Drehkipptüren zu Terrassen und Balkonen. Die Wohnzimmer verfügen über Parkettfußboden, die Schlafzimmer sind mit Veloursteppich ausgestattet, Küchen und Bäder mit keramischen Fliesen.

Wirtschaftlichkeit:

Jahres- Nettomiete:	49.841,28 Euro (davon 4.604,40 Euro Garagenmiete)
Vorauszahlung Betr.-Kosten:	22.074,24 Euro
Wohngeld jährlich:	28.464,00 Euro (inkl. Heizung)

Kaufpreis: 1.155.000 Euro

An Nebenkosten sind vom Erwerber die Grunderwerbsteuer (4,5%) sowie Notar- und Gerichtskosten (ca. 2,0 % des Kaufpreises) zu zahlen.

Sonstiges: Eine Innenbesichtigung ist nur nach vorheriger Rücksprache mit unserem Büro erwünscht. Ein Ankauf von 3 Wohnungen ist möglich.



Südansicht