16356 Ahrensfelde

vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Ahrensfelde - Rendite ca. 3,48 %



Kaufpreis
214.000 €

Wohnfläche
65,95 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,95 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1

Preise & Kosten

Hausgeld	190 €
Kaltmiete	700 €
Kaufpreis	214.000 €
Warmmiete	797 €
Nebenkosten	97 €
Außencourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Zustand

Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2025

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.05.2029
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	89

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Kunststoff
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in Ahrensfelde-Blumberg – einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage am nordöstlichen Stadtrand von Berlin.

Hier verbinden sich zwei entscheidende Faktoren:
ruhiges Wohnen im Grünen und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Hauptstadt.

Die S-Bahn (S7) ist schnell erreichbar und bringt Sie direkt nach Berlin-Mitte. Gleichzeitig profitieren Sie im Alltag von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kitas.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Feldern und Naherholungsflächen – ideal für alle, die bewusst etwas Abstand zur Innenstadt suchen, ohne auf die Anbindung verzichten zu wollen.

Online-ID:
XEZSUGXK

Objekt-Nr.:
2026-5

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Gerade für Eigennutzer bietet diese Lage eine langfristig stabile und lebenswerte Wohnperspektive.

Ausstattungs-Beschreibung

ca. 66 m² Wohnfläche
2 gut geschnittene Zimmer
Erdgeschosslage – komfortabel und alltagstauglich
Terrasse mit Blick ins Grüne
Tageslichtbad mit Badewanne
separate Küche
Rollläden an allen Fenstern
Bodenbeläge aus Vinyl, Laminat und Fliesen
eigener Kellerraum
Fahrrad- und Trockenraum
gepflegte Wohnanlage (Baujahr ca. 2000)
Energieklasse C

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss einer ca. 2000 errichteten Wohnanlage bietet nicht nur eine solide Grundlage, sondern vor allem eines: eine Perspektive für die eigene Zukunft.

Auf ca. 66 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine klare, alltagstaugliche Raumaufteilung. Der zentrale Flur verbindet alle Räume sinnvoll miteinander und schafft eine angenehme Wohnstruktur.

Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort, der gerade für Eigennutzer ein echtes Plus darstellt. Die Terrasse mit Blick ins Grüne schafft eine private Rückzugsmöglichkeit und erweitert den Wohnraum nach außen.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Die separate Küche ist funktional geschnitten und lässt sich nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln.

Das Tageslichtbad mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss entspricht einem soliden Standard und bietet ebenfalls Potenzial zur Modernisierung nach eigenen Ansprüchen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zuverlässig genutzt. Für Käufer eröffnet sich damit die Möglichkeit, die Immobilie bereits heute zu sichern und perspektivisch für den eigenen Bedarf weiterzuentwickeln.

Ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftliche Flächen wie Fahrrad- und Trockenraum runden das Angebot ab.

sonstige Angaben

Lehmann Immo – Wohn(T)räume seit 2015 verwirklichen!
Von der ersten vertraulichen Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen zuverlässig und kompetent zur Seite.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben sowie zur Verfügung gestellten Unterlagen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen.

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Gebäudezustand, Modernisierungen oder Ausstattungsmerkmalen wurden von uns nicht im Einzelnen überprüft und stellen keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu laufenden Kosten (z. B. Hausgeld, Betriebskosten, Grundsteuer) sowie etwaige Renditeberechnungen sind Momentaufnahmen und können sich künftig ändern.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle dargestellten Informationen, Abbildungen, Zeichnungen und Flächenangaben sind freibleibend. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie kompetent in allen Phasen der Vermittlung. Für darüber hinausgehende, spezielle Prüfungen – etwa bausachverständige, technische, steuerliche oder rechtliche Fragestellungen – empfehlen wir ergänzend die Expertise von Fachleuten. Gern stellen wir Ihnen hierfür den Kontakt zu bewährten Partnern aus unserem Netzwerk her.

Bei Abschluss eines Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an Lehmann Immo (Inhaber Martin Lehmann) zu zahlen. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verdient und fällig. Die Abwicklung erfolgt unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Anfragen bitten wir ausschließlich schriftlich – idealerweise per E-Mail – unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Anschrift zu stellen. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Im Rahmen von Anfragen, Besichtigungen oder Vertragsvorbereitungen verarbeiten wir personenbezogene Daten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.

Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).

Kontakt:
E-Mail: info(at)lehmann.immo
Web: www.lehmann.immo

Objekt-Titel

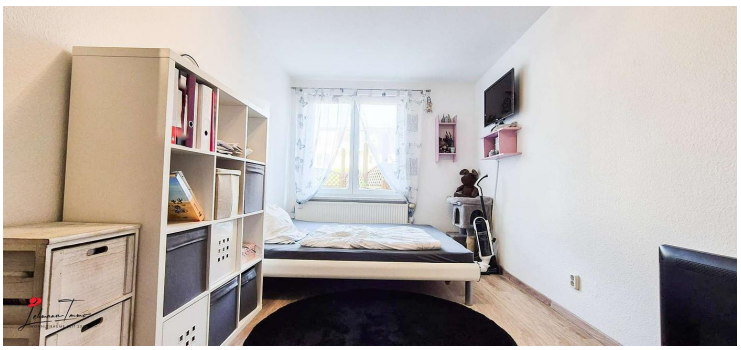
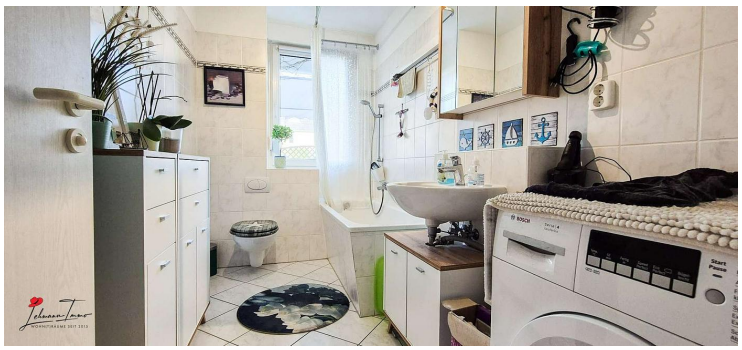
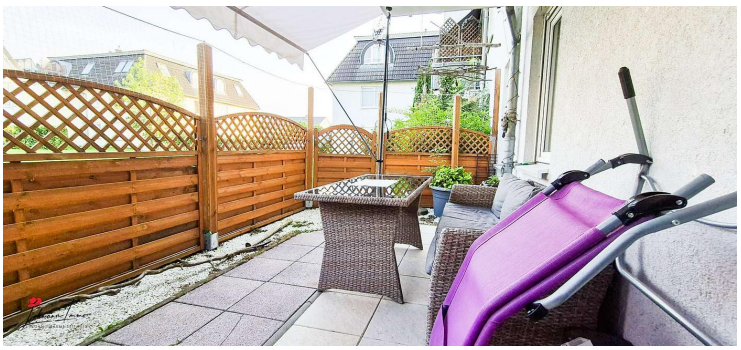
vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Ahrensfelde - Rendite ca. 3,48 %

Impressionen








ivd


dim
Von der
DEUTSCHEN IMMOBILIENMESSE
AUSGEZEICHNET
MIT DEM
IMMOBILIEN
DIENSTLEISTER
AWARD
IMMO
AWARD
2024


Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V.
ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER
DGuSV
Bestätigungs-Register Nr.DE-8#17024/70-03 DGuSV Cert.