



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Denkmalgeschützte Kapitalanlage am Innsbrucker Platz



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_246	<b>Datum:</b>	13.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1927
<b>Ort:</b>	10827 Berlin / Schöneberg	<b>Wohnfläche:</b>	57,23 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	245.000,00 €	<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	7,02 €
<b>Hausgeld:</b>	239,05 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
------------------	--------------	--------------------	-----------

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Berlin Mitte/Nord	<b>Name:</b>	Dejan Kalan
<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	0176/84509152	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	dejan.kalan@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die denkmalgeschützte 2,5-Zimmer-Wohnung am Innsbrucker Platz bietet Kapitalanlegern eine einzigartige Gelegenheit, in ein historisches Gebäude mit Charme und Charakter zu investieren!

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau mit restaurierter Fassade und architektonisch besonderen Details, die den historischen Wert dieser Immobilie unterstreichen. Das Treppenhaus dieser gepflegten Wohnanlage ist durch einen Vorder- sowie Hintereingang zu erreichen. Vor dem Haus befinden sich viele Parkplätze in einer, durch den Wohnpark belebten, aber dennoch ruhigen Straße.

Die Wohnung besticht durch ihren charmanten Altbau-Charakter, der mit modernen Annehmlichkeiten kombiniert wurde. Die Einbauküche, Eigentum der Mieter, wurde stilvoll in den Wohnraum integriert und nutzt den vorhandenen Platz perfekt aus. Ebenso, wie die gut gelösten Einbauschränke vor dem kleinen Zimmer. Hier ist die Liebe zu spüren, mit der diese Wohnung seit Jahrzehnten gepflegt und Instandgehalten wird.

Das taghelle Vollbad ist mit einer Dusche ausgestattet. Die Böden sind mit ansprechendem Laminat versehen, was eine pflegeleichte und moderne Optik bietet. Das geräumige Wohnzimmer, der Mittelpunkt dieses Objektes, zeichnet sich durch die verzierten, farblich abgesetzten Decken mit indirekter Beleuchtung aus. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den sonnigen Balkon. Hier genießt man die Sonnenstrahlen mit Blick auf den gepflegten Vorgarten. Ein Highlight sind die alte Doppelkastenfenster sowie Balkontüren, die mit viel Liebe zum Detail restauriert wurden und den historischen Charme der Wohnung unterstreichen.

Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohngegend mit guter Nachbarschaft und einem angenehmen Wohnumfeld. Die zentrale Lage und die hohe Nachfrage nach Wohnraum verspricht eine kontinuierliche Vermietbarkeit der Wohnung und bürgt das Potenzial für langfristige Mieteinnahmen und eine attraktive Rendite.

Die Miete wurde in regelmäßigen Abständen nach zugelassener Höhe angehoben. Die letzte Mieterhöhung wurde zum 01.02.2023 wirksam. Die aktuelle Jahresnettokaltniete beträgt demnach 4.821,00 EUR.

## Lage:

---

Der Berliner Bezirk Schöneberg gehört zu den besonders vielfältigen Stadtteilen. Im Norden tobt das Leben und im Süden hat vor allem die Natur das Sagen. Dazwischen liegen einige der beliebtesten Wohnquartiere Berlins. Hier wird alles geboten. Man kann gut ausgehen, man kann ruhig wohnen und sich zudem im reichlich vorhandenen Grün erholen.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage am Innsbrucker Platz. Die zentrale Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Nachfrage aus. Der Innsbrucker Platz ist bekannt für seine belebte Umgebung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars, die für ein lebendiges Stadterlebnis sorgen. Hier profitieren Kapitalanleger von der hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, sowohl von Berufspendlern als auch von Studenten, die in der Nähe gelegenen Hochschulen besuchen. Der S- und U-Bahnhof "Innsbrucker Platz" direkt vor der Haustür bietet eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zur Autobahn A100 ermöglicht außerdem eine schnelle Verbindung zum Rest der Stadt oder in das Berliner Umland.

## Ausstattung:

---

- Zentrale / Ruhige Lage
- Renditeobjekt

- Denkmalschutz
- taghelles Vollbad mit Dusche
- optimale Grundrissgestaltung
- Fenster in jedem Zimmer
- Balkon zum Süden ausgerichtet
- historische Doppelkasten Fenster
- Kellerabteil zur Wohnung
- abgerundet durch einen gepflegten Hinterhof

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

---

Frontansicht



Außenansicht



Balkon



Hauseingang



Hausflur



Treppenhaus



Hinterausgang



Außenansicht Hinterseite



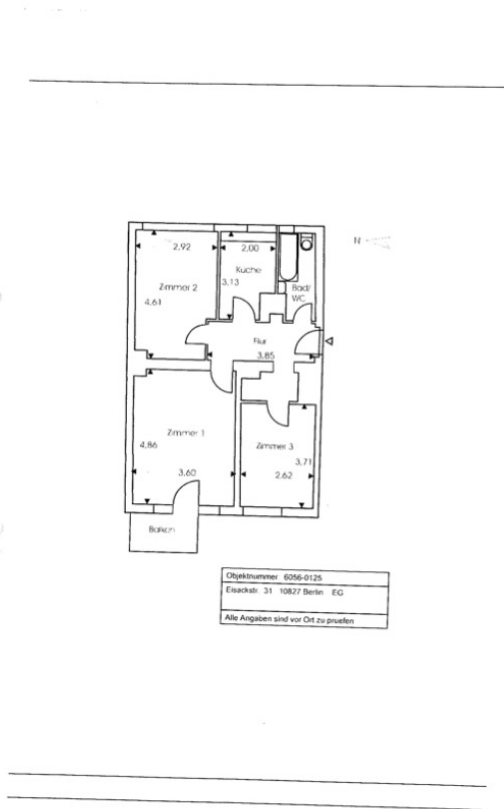
Park vor dem Haus



Grundriss



# Grundriss



# Grundriss



Tippgeber



**KENSINGTON**  
PERSÖNLICHKEITEN FÜR DEN WIRTSCHAFTSBEREICH