



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | 10 Jahre Mietgarantie in der  
Hauptstadt**

**Objekt-Nr.:**  
**KATIP-2023-97**

# Wohnung zum Kauf

in 13407 Berlin



DAS OBJEKT



*Investieren in Berlin*



DAS OBJEKT



## Details

Kaufpreis

**216.220 €**

Wohnfläche (ca.)

**40,62 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Kategorie

**Standard**

Baujahr

**1961**

Zustand

**teilsaniert**

## Beschreibung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Ensemble mit 15 Mehrfamilienhäusern, die ca. 1959-1961 in einer modernen Formensprache errichtet wurden.

Das Gesamtobjekt befindet sich unmittelbar an einer geschützten Grünanlage, südlich vom ca. 15,5 ha umfassenden parkähnlichen Friedhof sowie dem Septimer Becken.

Im Rahmen der letzten umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren ca. 19,5 Mio. EUR in die Wohnanlage investiert.

Insgesamt stehen in der Liegenschaft 532 Wohneinheiten, mit 1- bis 3-Zimmer Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 60 Quadratmeter, zum Verkauf.

In einem Teil der Häuser gibt es einen Personenaufzug.

Aufgrund der Nähe zum ehemaligen Flughafen Tegel besitzen alle Wohnungen isolierverglaste Doppelfenster, was sowohl den Lärmschutz als auch den Energiebedarf reduziert.

Die Mietpreise besitzen noch nachhaltiges Mietsteigerungspotenzial.

Die Wohnung eignet sich perfekt als Kapitalanlage.

Durch die mindest mögliche Miethöhe von 12 €/m<sup>2</sup> ergibt sich Ihnen eine jährliche Mieteinnahme von 5.849,28 €.

Daraus resultiert eine Mindestrendite von 2,7 %.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Zuhause in einer beliebten Wohngegend.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns auf Sie.

## **Ausstattung**

Alle Wohnungen verfügen über einen effizienten, nachfragegerechten Grundriss mit Balkon (überwiegend).

Besonderes Merkmal ist, dass es einen Denkmalschutz gibt.

Ferner stehen 187 Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus werden die Mehrfamilienhäuser von großzügigen Grünflächen samt Kinderspielplätzen und Sitzbänken umgeben.

## **Sonstiges**

Diese Immobilie überzeugt vor allem Kapitalanleger.

Durch den Flughafen Tegel war dieses Wohngebiet nicht immer begehrt. Doch mit der Schließung Tegels und der Erweiterung durch geschätzte 1.000 Unternehmen, steigt die Nachfrage in dieser Umgebung stark.

Mit zukünftig 20.000 Arbeitsplätzen in ca. 5 km Entfernung, überzeugt dieses Objekt mit hoher Mietnachfrage.

Des weiteren übernimmt die Hausverwaltung für Sie die Vermietung, sodass Sie keine aktive Akquise bzgl. Mieter betreiben müssen.

Der jedoch ansprechendste Aspekt ist die Mietgarantie bis 2032.

Bei Leerstand durch Mieterwechsel oder Mietausfällen sind Sie durch den bereits bestehenden Mietpool abgesichert, welcher Ihnen Ihre Mieteinnahmen garantiert. Dieser Mietpool wurde bereits von Investoren angereichert. Somit zahlen Sie in diesen nicht mit ein, profitieren davon allerdings enorm.

Zögern Sie nicht uns bei Interesse für ein Beratungsgespräch zu kontaktieren. Es stehen weiterhin viele Einheiten mehr zur Verfügung, welche selbstverständlich mit dem gleichen Konzept erworben werden können. Somit sind wir flexibel bei der Wohnungs- und Preisfindung.

Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen nur mit vorheriger Absprache und Erhalt der vollständigen Unterlagen möglich ist.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Gelegenheit, Ihnen dieses Projekt und Ihren daraus resultierenden Mehrwert vorzustellen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

13407 Berlin

Berlin-Reinickendorf gilt als Zukunftsstandort. Hier sollen sich in naher Zukunft auf dem ehemaligen Flughafengelände Berlin-Tegel (in Zukunft Urban-Tech-Republic) mehr als 1.000 Unternehmen mit ca. 20.000 Arbeitsplätzen niederlassen.

Durch die Schließung des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel steigt das Interesse an diesem Stadtteil enorm.

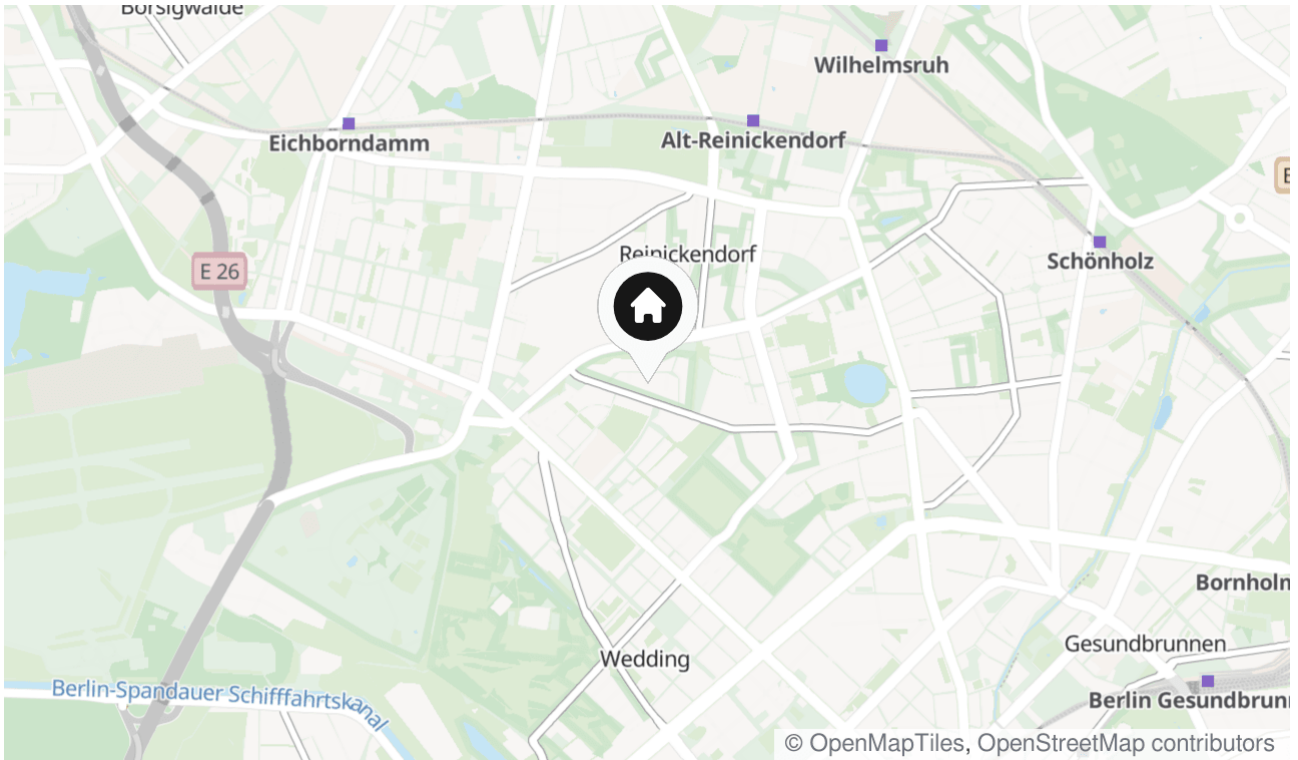
Die Immobilie befindet sich in ca. 5 km Entfernung zum ehemaligen Flugplatz bzw. oben genannten, zukünftigen Urban-Tech-Republic Areal.

Das Objekt liegt in ansprechender Lage nah zu vielen Seen, Wäldern und Parks. Den begehrten Schillerpark erreichen Sie mit nur 6 Minuten Fußweg.

Des weiteren befindet sich in ca. 3 km Entfernung der malerische Plötzensee mit Strandbad, welcher an besonders warmen Tagen zum abkühlen und verweilen einlädt.

Sportanlagen, Kulturzentren, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen finden sich hier in unmittelbarer Umgebung.

Rund um das Objekt befinden sich Gastronomien, Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr sowie Lebensmittelläden.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





DAS OBJEKT



Objektfotos



*Investieren in Berlin*



Investieren in Berlin



DAS OBJEKT



Objektfotos



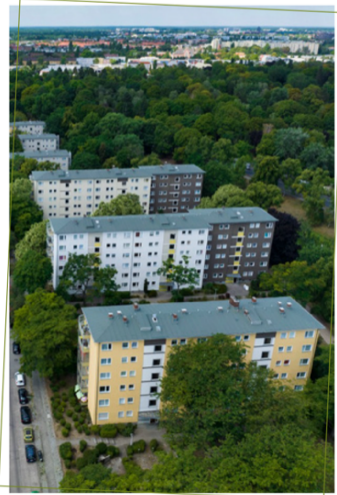
DAS OBJEKT



Objektfotos



DAS OBJEKT



Objektfotos



Katip Immobilien

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

