



WunderAgent

DISKRETE  
VERMARKTUNG

WEITERE INFORMATIONEN AUF ANFRAGE



**194.000 €**

Kaufpreis



**22,49 m<sup>2</sup>**

Größe



**1**

Zimmer



**1**

Badezimmer

Object-ID: 7YVY3L

## Neubauwohnung mit Balkon ++ Zukunftsinvestment durch Cashflow und Energie Optimierung

10315 Berlin - Lichtenberg

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Gehoben
- ✓ Aufzug
- ✓ Einbauküche
- ✓ Vermietet
- ✓ Cash Flow Optimiert
- ✓ Objektzustand Neuwertig
- ✓ Balkon
- ✓ Keller
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Serviced Living

**WunderAgent - Mein Partner in Vermietung und Verkauf**

Weitere Immobilien finden Sie auf [www.wunderagent.de](http://www.wunderagent.de)

# Beschreibung der Immobilie

## Immobiliedetails

Immobilienart:	Wohnung
Immobilientyp:	Etagenwohnung
Etage:	3 von 5
Wohnfläche:	22,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Neuwertig
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Baujahr:	2023
Vermietet:	Ja
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Mittelfristig



## Details zum Energieausweis

Energieausweis:	Zurzeit nicht verfügbar
Heizungsart:	Zentralheizung
Baujahr Heizung:	2020

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

<b>Sofort-Kaufpreis:</b>	<b>194.000,00 €</b>	<b>8.626,06 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	194.000,00 €	8.626,06 €/m <sup>2</sup>
Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.	
Information zur Provision:	Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an RE Smart Invest GmbH, Skalitzer Straße 34, 10999 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rück abgewickelt werden.	

---

## Vermietung

Marktmiete:	646,81 €	+1%	(28,76 €/m <sup>2</sup> )
Wohnung:	639,00 €		

# Objektbeschreibung

Diese Wohneinheit befindet sich in einem gepflegten Neubau mit modernster Einrichtung aus dem Jahr 2023.

Wichtig: Alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Objektunterlagen, Zahlen und Daten, etc.) erhalten Sie direkt nach Kontaktaufnahme mit uns in unserem Dokumenten Center des Inserates.

#####  
#####

Die 22,49 m<sup>2</sup> große Wohnung ist mit einem Balkon, einer Einbauküche und einem Badezimmer

mit moderner Dusche versehen. Der Raum wird durch das hochwertige Parkett optisch aufgewertet. Die mehrfach verglasten Fenster bilden eine hervorragende Schall- und Wärmeisolation. Zusätzliche Sicherheit bietet die im Eingangsbereich befindliche Gegensprechanlage.

Die Wohneinheit ist bereits vermietet.

Die Ideale Wohnung für Studenten, Singles, Arbeitnehmer aus dem Ausland sowie Projektmanager.

Ein auf lange Zeit sorgenfreies Top-Investment!

# Ausstattung

- ++ Kapitalanlage oder Eigenbedarf
- ++ Fertiggestellter Neubau
- ++ Top Renditeobjekt
- ++ Vermietet für 28€/m<sup>2</sup>
- ++ Fernwärme mit nur 45,6 kWh Verbrauch
- ++ Balkon
- ++ Einbauküche
- ++ Handtuchheizung
- ++ Parkettboden
- ++ Vollausstattung im Badezimmer
- ++ Fußbodenheizung
- ++ Echtholz Mehrschichtparkett
- ++ 3-Fach verglaste Fenster mit Sonnenschutz
- ++ Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay



## Lage

Lichtenberg ist ein aufstrebender Stadtteil mit jungen Familien, die in die Gegend um die Rummelsburger Bucht ziehen, und Kreativen, die in charmanten alten Industriegebäuden den Traum leben. Die Bewohner dieses ehemaligen Arbeiterviertels sind herzlich und bodenständig - echte Berliner Charaktere.

Lichtenberg wuchs im späten 19. Jahrhundert schnell, zog neue Industrien an und schuf einen

Bauboom für die Arbeiter und ihre Familien. Die Stadt weist nicht nur noch viele Spuren dieser industriellen Entwicklung auf, sondern auch Orte aus den verschiedenen Epochen Lichtenbergs - von Berlins einziger verbliebener Lehmbauweise im ehemaligen Falkenberger Dorf bis zum charmanten Schloss Friedrichsfelde, modernistischer Architektur und der Stasi Komplex und Untersuchungsgefängnis.

# Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

\*\*\*\*\*

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

\*\*\*\*\*

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte

Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

# Bilder





# Grundriss

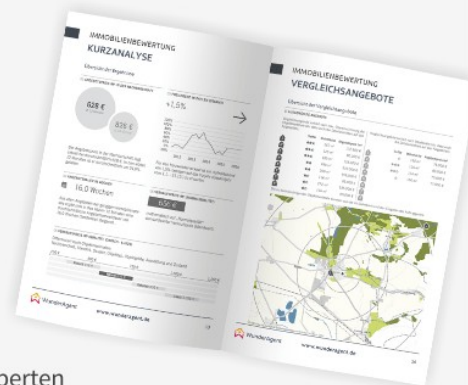


Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen  
und entspannt in die Zukunft blicken

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos**  
und **unverbindlich** und beraten Sie zu  
allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk



Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23

oder

[www.wunderagent.de/immobilienbewertung](http://www.wunderagent.de/immobilienbewertung)

Bekannt aus



ZEITUNG ONLINE



Haus & Grund  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





**Wir beraten Sie gern.**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ [support@wunderagent.de](mailto:support@wunderagent.de)

☎ 0800 673 82 23

[www.wunderagent.de](http://www.wunderagent.de)

### Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.