

Koloniestraße in Berlin

Kaufpreis ab:
174.900 EUR

PLZ	13357
Baujahr	2018
Objektart	Bestandsgebäude

Objektinformationen

Etage & Ausrichtung	3. Obergeschoss im Vorderhaus
Wohnungsgrösse	ca. 19,64 m²
Anzahl der Zimmer	1
Besonderheit	Möbliertes Apartment
Miteigentumsanteil	34,59 / 10.000 (0,3459 %
Kaltmiete	540 € pro Monat incl. jährlicher Staffelung
Baustandard	KfW-Effizienzhaus 55
Energiekennwert	60,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten



	Kaufpreis:		**174.900 EUR**
	Notarkosten:	1,50 %	2.623,50 EUR
	Grunderwerbsteuer:	6,00 %	10.494,00 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 %	874,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:		8,00 %	**13.992,00 EUR**
Gesamtkosten:			**188.892,00 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.


CAMPUS VIVA
WE 41

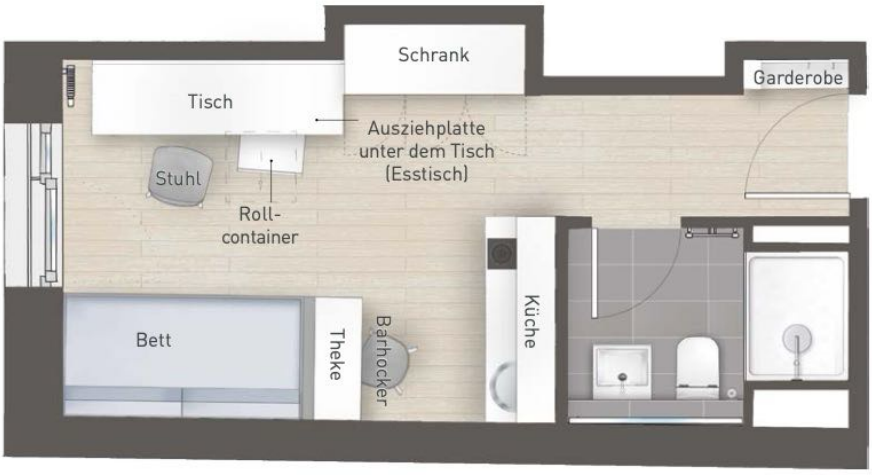



CAMPUS
VIVA
11a 11b

Grundriss

TYP: ST 0

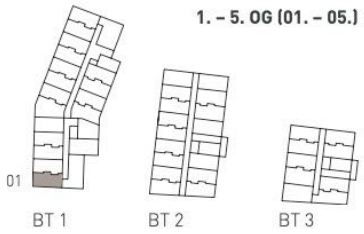
voll möbliert
19,64 m² Wohnfläche



Apartments ST 0:

BT 1:
01.01.01
01.02.01
01.03.01
01.04.01
01.05.01

1. – 5. OG (01. – 05.)



Die Energiedaten.

Bedarfsausweis · Bauteil 1 · Energieeffizienzklasse B

ENERGIEAUSWEIS

Bedarfsausweis

ENDENERGIEBEDARF

60,4 kWh/(m²·a)

PRIMÄRENERGIEBEDARF

19,7 kWh/(m²·a)

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

B

ENERGIETRÄGER

Holzpellets und Erdgas E

GÜLTIG BIS

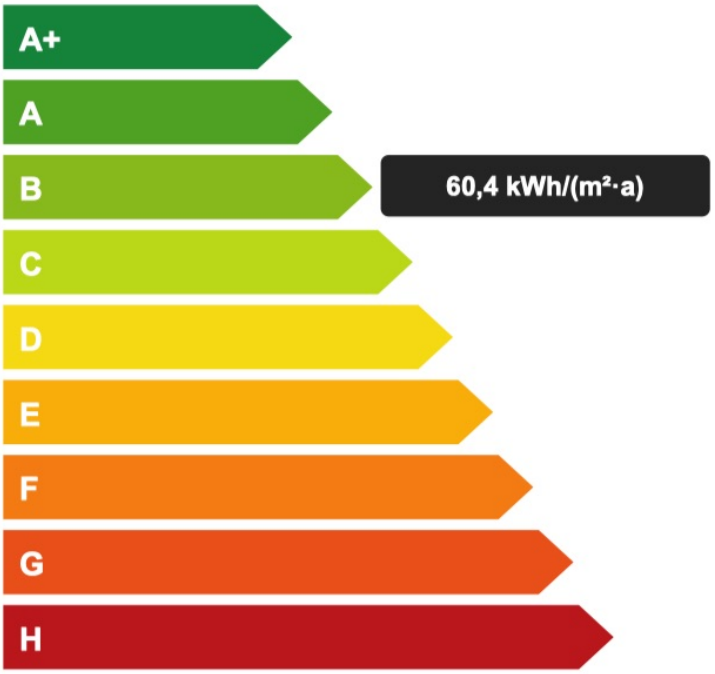
20.07.2030

BAUJAHR IM ENERGIEAUSWEIS

2020

Endenergiebedarf

kWh/(m²·a) · Klasse B



Beschreibung

Möbliertes Apartment in Berlin-Gesundbrunnen – vermietete Kapitalanlage mit vereinbarten Mietstaffeln

Lage: Urbanes Wohnen im Berliner Bezirk Mitte

Berlin-Gesundbrunnen verbindet das vielfältige Leben der Hauptstadt mit einer gewachsenen Infrastruktur. Der Ortsteil gehört zum Bezirk Mitte und ist historisch eng mit dem Wedding verbunden. Wohnviertel, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote sowie Bildungs- und Arbeitsstätten prägen das Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht den Standort für Menschen attraktiv, die in Berlin studieren, ihre Ausbildung absolvieren oder beruflich unterwegs sind. Neben dem städtischen Angebot bieten die Panke und der Volkspark Humboldthain Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Freien.

Mikrolage: Gute Anbindung rund um die Koloniestraße

Die Wohnanlage Campus Viva Berlin II befindet sich in der Koloniestraße 11–12, 13357 Berlin. Der U-Bahnhof Osloer Straße mit den Linien U8 und U9 liegt rund 250 Meter Luftlinie entfernt. Die nahe Haltestelle Drontheimer Straße ergänzt das Verkehrsangebot durch Tram- und Busverbindungen. Über den Bahnhof Gesundbrunnen bestehen Anschlüsse an die S-Bahn sowie den Regional- und Fernverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten entlang der Badstraße und das Gesundbrunnen-Center ermöglichen eine alltagstaugliche Versorgung. Die Bibliothek am Luisenbad und die Wege entlang der Panke ergänzen das Angebot im Quartier.

Auch Bildungs- und Arbeitsstandorte befinden sich im näheren und weiteren Umfeld. Dazu zählen das OSZ für Kommunikations-, Informations- und Medientechnik, das Jüdische Krankenhaus, der Bayer Campus Berlin, die Berliner Hochschule für Technik und der Charité Campus Virchow-Klinikum.

Die Lage ist innerstädtisch und verkehrsgeprägt. An der Straßenseite besteht eine entsprechende Verkehrslärmbelastung.

Entfernungsangaben sind gerundete Luftlinien und entsprechen keinen Fußwegstrecken.

Objektbeschreibung: Kompakte Eigentumswohnung mit durchdachter Ausstattung

Zum Verkauf steht ein voll möbliertes Einzimmerapartment mit ca. 19,64 m² Wohnfläche in der Wohnanlage Campus Viva Berlin II. Die Einheit WE 41 befindet sich im 3. Obergeschoss des

Vorderhauses und ist über einen Aufzug erreichbar.

Der Grundriss verbindet einen Wohn- und Schlafbereich mit Platz zum Arbeiten und Essen. Zur Möblierung gehören ein Bett, ein Tisch mit ergänzender Ausziehplatte und Stauraum. Eine Küchenzeile sowie eine Theke mit Barhocker vervollständigen den Wohnbereich. Ein separates Duschbad und ein eigenes Kellerabteil ergänzen das Angebot.

Das Apartment befindet sich nach Angaben des Verkäufers in einem sehr gepflegten Zustand und wird fortlaufend instand gehalten. Die Anlage wurde nach Verkäuferangabe Ende 2018 fertiggestellt und im KfW-Effizienzhaus-55-Standard errichtet. Im Energieausweis ist das Baujahr mit 2020 angegeben.

Ausstattung: Privater Rückzugsort mit gemeinschaftlichen Angeboten

Die Wohnanlage wurde ursprünglich für studentisches Wohnen entwickelt. Entsprechend ergänzen gemeinschaftliche Räume das private Apartment und schaffen Platz für Austausch, Lernen und Freizeit.

Die Ausstattung im Überblick:

- Voll möbliertes Einzimmerapartment mit ca. 19,64 m² Wohnfläche
- Küchenzeile sowie Theke mit Barhocker
- Wohn- und Schlafbereich mit Arbeits- und Essmöglichkeit
- Separates Duschbad
- Eigenes Kellerabteil
- Aufzug im Gebäude
- Gemeinschaftslounge mit Kicker
- Lern- und Arbeitsräume
- Fitnessbereich und Gemeinschaftsküche
- Begrünte Hofterrasse
- Wasch- und Trockenräume
- Entrée mit Concierge- und Sicherheitsdienst

Vermietung: Bestehendes Generalmietverhältnis mit klarer Laufzeit

Das Apartment ist seit 2019 in ein zentral organisiertes Generalmietkonzept eingebunden. Vertraglicher Hauptmieter ist die Campus Viva Service GmbH. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, kurz BImA, nutzt die Anlage als Untermieterin im Rahmen einer Globalanmietung.

Das vertragliche Konzept sieht die Überlassung zu Wohnzwecken an Studierende, Auszubildende und Fortzubildende vor, die bei der BImA beziehungsweise beim Bund beschäftigt sind. Die zentral organisierte Weitervermietung reduziert den eigenen organisatorischen Aufwand des Eigentümers.

Die Festlaufzeit des Generalmietvertrags endet am **30. September 2029**. Anschließend

verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr, sofern keine Vertragspartei der Verlängerung fristgerecht widerspricht. Vertragspartner des Eigentümers bleibt die Campus Viva Service GmbH; eine eigenständige Zahlungsgarantie der BImA besteht nicht.

Kaufpreis und Mieteinnahmen

Der Kaufpreis beträgt 174.900 € auf Verhandlungsbasis. Der Erwerb ist für Käufer provisionsfrei.

Die derzeitige Nettokaltmiete beläuft sich auf 540 € monatlich beziehungsweise 6.480 € jährlich. Vertraglich sind folgende Mietstaffeln vereinbart:

Beginn	Monatliche Nettokaltmiete
Aktuell bis 31.01.2027	540 €
Ab 01.02.2027	578 €
Ab 01.02.2028	590 €
Ab 01.02.2029	602 €
Ab 01.02.2030*	615 €
Ab 01.02.2031*	628 €

Die Mietstaffeln ab 2030 setzen den Fortbestand des Vertrags nach Ablauf der Festlaufzeit am 30.09.2029 voraus.

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan ab dem 1. Oktober 2026 insgesamt 185 €. Davon sind 141,63 € als umlagefähig ausgewiesen; der verbleibende Anteil beträgt 43,37 € monatlich. Weitere individuelle Kosten des Eigentümers sind darin nicht abschließend berücksichtigt.

Energie und Gebäude

Ein Energiebedarfsausweis liegt mit folgenden Angaben vor:

- Endenergiebedarf: 60,4 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: B
- Wesentliche Energieträger: Holzpellets und Erdgas E
- Baujahr laut Energieausweis: 2020
- Energieausweis gültig bis: 20.07.2030

Nutzungskonzept

Das Angebot richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Eigentumswohnung mit kompakter Fläche und vereinbarten Mietstaffeln suchen.

Die Anlage wurde für studentisches Wohnen entwickelt. Der maßgebliche Nutzungsrahmen ergibt sich aus den aktuellen Objektunterlagen, insbesondere der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und der Genehmigung. Eine uneingeschränkte Eigennutzung oder touristische Vermietung wird mit diesem Angebot nicht zugesagt.

Interesse an dieser Kapitalanlage?

Gerne stellen wir Ihnen die weiteren Objektunterlagen zur Verfügung und erläutern Ihnen die bestehende Vermietung, die wirtschaftlichen Eckdaten sowie mögliche Finanzierungsoptionen. Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch oder zur Abstimmung eines Besichtigungstermins.

IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11