



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



© ZuHause-Immobilienhandelsges. mbH

## Methfesselstraße Berlin

**Kaufpreis:**

**174.440 EUR**

**PLZ** 10965

**Baujahr** 1964

**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

Anzahl der Wohnungen	31
Anzahl der Stellplätze	8
Anzahl der Garagen	6
Wohnungsgrößen	ab ca. 35,60 QM bis 89,50 QM
Mietrenditen	ca. 1,72% bis 2,34%
Mieterwartung	ca. 8,67 € pro QM Wohnfläche
Kaufpreis pro QM	ca. 4.900 € bis 6.500 €
Kaufpreise	ab 174.440 € bis 543.100 €

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>174.440 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.227,51 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.744,40 EUR
■ Grunderwerbssteuer:	3,50 %	6.105,40 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	872,20 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>14.949,51 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>189.389,51 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



© ZuHause Immobilienhandelsges. mbH



© ZuHause Immobilienhandelsges. mbH



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



© ZuHause Immobilienhandelsges. mbH



## Beschreibung

### Objektbeschreibung

Das Grundstück Methfesselstraße 29/31 in Berlin ist mit einer in der Zeit um 1964 errichteten Wohnanlage bebaut. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und wurde 2013 und 2014 umfangreich saniert. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 35 m<sup>2</sup> und ca. 89,00 m<sup>2</sup>. Eine Dachgeschossaufstockung ist geplant und wird aktuell geprüft. Das Gebäude bindet mit drei Geschossen in eine natürliche Hanglage ein. Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Außenanlagen) sind in unterschiedlicher Form angelegt und gestaltet. Um das Grundstück ist auf der westlich gelegenen Straßenseite sowie auf der Südseite und auf der hofseitigen Ostseite ein dem Geländeverlauf angepasster Stabmattenzaun vorhanden, der sich in einem guten Zustand befindet. Der Vorgarten auf der westlichen Straßenseite ist mit Bodendeckern pflegeleicht gärtnerisch gestaltet.

Der am südlichen Giebel des Gebäudes gelegene Hang ist wild bewachsen. Am Fuß des Hanges sind Winkelstützwände vorhanden, die den Hang zu zwei an der südöstlichen Grundstücksecke gelegenen PKW-Stellplätzen abfangen. Das Grundstück ist auf der östlichen Seite vor den Garagen mit einer Hoffläche und Stellplätzen mit bituminöser Asphaltdecke befestigt. Zur Ableitung des Oberflächenwassers ist eine Bodeneinlauf in die Hoffläche eingebaut. Auf dem Grundstück ist ein umzäunter und verschließbarer Stellplatz für Mülltonnen und Wertstoffbehälter in ausreichender Größe vorhanden. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über einen Teil des benachbarten Grundstücks Methfesselstraße 27a von der Straße Wilhelmshöhe und ist für unbefugte Nutzung durch eine elektrisch betriebene Schranke mit Empfänger für Fernsteuerungen gesichert. Im Bereich der Methfesselstraße Nr. 29 ist das Grundstück auf der Hofseite mit Winkelstützwänden terrassenförmig angelegt, die Terrassenebenen sind durch Bepflanzungen gärtnerisch gestaltet.

### Lagebeschreibung (Makro)

Die nahe gelegene Bergmannstraße besticht durch liebevoll eingerichtete Straßencafés, Restaurants und Trödelgeschäfte. Im Südwesten des Stadtteils liegt der Viktoriapark mit dem Kreuzberg, Berlins höchste innerstädtische Erhebung, welche einen tollen Blick über die Stadt bietet. Auf der Spitze des Berges steht das Nationaldenkmal von Schinkel, das an den Sieg gegen Napoleon erinnert.

Für gut 100 Jahre stillte einzig der Viktoriapark die Sehnsucht nach Grün im Kreuzberger Häusermeer. Das ist heute glücklicherweise nicht mehr so. Doch trotz zahlreicher Alternativen ist der Park noch immer beliebt und gut besucht.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln werden ungefähr 13 Minuten zum Zentrum benötigt; ca. 10 Minuten bis zum U-Bahnhof Luftbrücke. Hier verkehrt die Linie U6 zwischen U Alt-Tegel und U Alt-Mariendorf. Diese befördert in wenigen Minuten bis zur Friedrichstraße. Ein Supermarkt ist in ca. 4 Minuten mit dem Auto erreicht. Schulen, Kindergärten und ein Krankenhaus befinden sich im näheren Umfeld.



## Lagebeschreibung (Micro)

Die Wohnanlage befindet sich am östlichen Rand des Viktoriaparks im Berliner Bezirk FriedrichshainKreuzberg, Ortsteil Kreuzberg. Der Bezirk befindet sich in Berlins geometrischer Mitte und ist der flächenkleinste Bezirk Berlins.

## Energieangaben

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 48 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Blockheizkraftwerk, dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11