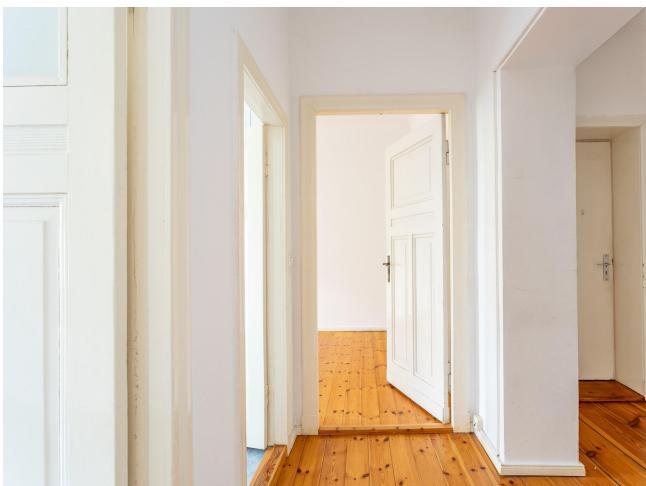


# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Doppelte AfA (4,17%) - Bezugsfreie Wohnung - Perfekt  
für Kapitalanleger oder Eigennutzer**



Objekt-Nr. OM-426675

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Frithjof Haußwald

Külzer Straße 2  
12169 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,49 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	271 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Steuervorteil: Es wird aktuell ein Restnutzungsdauergutachten erstellt, welches die RND voraussichtlich auf rund 24 Jahre beziffert. Für andere Wohnungen im Haus liegen diese Werte bereits vor.

Dadurch ergibt sich eine erhöhte Abschreibung von 4,17 % – doppelt so hoch wie die übliche Rate von 2 %.

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Külzer Straße 2 bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer äußerst attraktiv. Dank der optimalen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung hervorragend für eine WG-Vermietung und eröffnet damit ein interessantes Renditepotenzial. Gleichzeitig ist sie ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die den besonderen Charakter einer klassischen Altbauwohnung zu schätzen wissen.

Auf ca. 57,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet die Wohnung historischen Charme mit einer durchdachten Grundrissgestaltung. In allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur sind die originalen Dielenböden erhalten, die der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre verleihen. Die für den Altbau typischen hohen Decken sorgen zusätzlich für ein großzügiges Raumgefühl und viel Tageslicht.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche sowie ein helles Badezimmer mit Fenster und Badewanne – ideal für den täglichen Komfort ebenso wie für eine gemeinschaftliche Nutzung im Rahmen einer WG.

Ein zur Wohnung gehörender, geräumiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Ob als nachhaltige Kapitalanlage mit flexiblen Vermietungsmöglichkeiten oder als stilvolles Zuhause zur Eigennutzung – diese Wohnung lässt alle Optionen offen.

## Ausstattung

Energiekennwert C

RND Gutachten wird derzeit erstellt.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

## Lage

Die Külzer Straße liegt in unmittelbarer Nähe zur Schloßstraße, einer der beliebtesten Einkaufsstraßen Berlins. Hier finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, Boutiquen, Cafés und Restaurants – vom kleinen Bioladen bis zum großen Einkaufszentrum. Auch für die Freizeit ist gesorgt: Kinos, Fitnessstudios und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar.

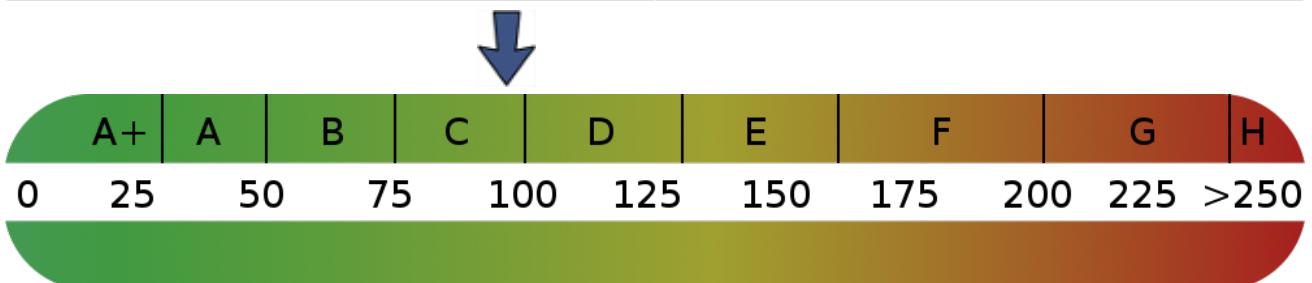
Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind Sie schnell in alle Richtungen unterwegs: Mehrere U-Bahn-Stationen (U9 und U3) sowie Buslinien bringen Sie in kürzester Zeit ins Berliner Zentrum oder in die umliegenden Kieze. Gleichzeitig wohnen Sie in einer ruhigen Seitenstraße, sodass Sie den Trubel der Schloßstraße nicht direkt vor der Haustür haben.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse

