

# **Berlin Schöneberg - Wohnanlagen mit guter Infrastruktur**

*Sie sind nahe am Innsbrucker Platz gelegen, jedoch in ruhigen Seitenstraßen abseits von der Hauptverkehrsader.*

*Dennoch bieten sie alle denkbaren Anbindungen an den Nahverkehr – vom Bus bis zur Stadtautobahn. Nach Süden hin schließt sich an die Objekte der ruhige Stadtteil Friedenau an, nach Norden gelangt man sofort in die Hauptstraße, eine belebte Einkaufsmeile Schönebergs.*

*Die beiden miteinander verbundenen Komplexe entstanden 1930 als traditionelle Mauerwerksbauten. Die meisten der dazugehörigen, in geschlossener Bauweise errichteten Häuser sind viergeschossig, es gibt aber auch welche mit fünf oder sechs Obergeschossen. Fast alle Gebäude werden von Satteldächern bedeckt, zum Teil zu den Giebeln abgewalmt. Nur wenige der Häuser haben ein Flachdach. Jede der beiden Gebäudegruppen wurde als Vierflügelanlage mit einem großzügig und einladend begrünten Hof im Innern errichtet.*

*WEG 1 wird dabei von Rubens-, Eisack- und Traegerstraße gesäumt. Ein Verbindungsflügel über die Traegerstraße (die daher eine Sackgasse ist) führt hinüber zu WEG 2. Diese wird von Traeger-, Rubens und Otzenstraße umschlossen.*

## **Abschreibung:**

**1. Für Kapitalanleger: 2,0 % lineare AfA des Gebäudekostenanteils über 50 Jahre gemäß § 7 Abs. 4 Ziff. 2a EStG**

**2. Für Eigennutzer: gibt es keine steuerliche Abschreibungsmöglichkeit**





Die Mietabsicherung beträgt 6,20 €/m<sup>2</sup> für Wohnraum und 7,50 €/m<sup>2</sup> für Gewerberaum (Details siehe Mietenpool-GbR Vertrag).

Gebühr WEG-Verwaltung: 23,21 € inkl. 19% MwSt./Monat/Einheit

Instandhaltungsrücklage WEG 1: 0,51 €/m<sup>2</sup>/Monat

Instandhaltungsrücklage WEG 2: 0,55 €/m<sup>2</sup>/Monat

Weitere Details sind den Verwalterverträgen zu entnehmen.

### **Angebote Wohnanlage 1:**

**3 Zi-Wohnung, 1.OG, Balkon, Wohnfläche 73,72 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 120.150 €**

**3 Zi-Wohnung, 5.OG, Wohnfläche 96,07 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 149.000 €**

**3 Zi-Wohnung, 3.OG, Balkon, Wohnfläche 63,98 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 104.300 €**

**3 Zi-Wohnung, EG, Wohnfläche 70,83 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 109.800 €**

**3 Zi-Wohnung, 3.OG, Balkon, Wohnfläche 65,45 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 106.650 €**

**5 Zi-Wohnung, 2.OG, Balkon, Wohnfläche 125 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 195.000 €**

### **Angebote Wohnanlage 2:**

**3 Zi-Wohnung, 2.OG, Balkon, Wohnfläche 64,51 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 106.450 €**

**3 Zi-Wohnung, 3.OG, Balkon, Wohnfläche 65,95 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 108.850 €**

**2 Zi-Wohnung, 2.OG, Balkon, Wohnfläche 55,00 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 90.750 €**

**3 Zi-Wohnung, 2.OG, Balkon, Wohnfläche 71,45 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 117.900 €**

**4 Zi-Wohnung, 3.OG, Balkon, Wohnfläche 93,00 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 149.000 €**

**4 Zi-Wohnung, EG, Balkon, Wohnfläche 96,91 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 149.000 €**

**4 Zi-Wohnung, 1.OG, Balkon, Wohnfläche 99,51 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 159.000 €**

**2 Zi-Wohnung, EG, Balkon, Wohnfläche 60,18 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 98.100 €**

**2 Zi-Wohnung, 2.OG, Balkon, Wohnfläche 62,79 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 102.350 €**

***Keine zusätzliche Käufercourtage!***