







## Safe House Berlin: Freies Apartment für Eigennutzer & Anleger!

Misdroyer Straße 38, 14199 Berlin / Schmargendorf

			
<b>Kaufpreis</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Etage</b>	<b>Wohnfläche</b>
298.000,00 €	1	0	33 m <sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Wohnung zum Kauf

Immobilientyp: Wohnung

Baujahr: 2018

Kaufpreis: 298.000 €

Heizungsart: Zentralheizung, Fussbodenheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 10.600,00 € inkl. 19% Ust.

Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Wohnfläche: 33,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 37,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 5

Fahrstuhl : Personenaufzug

Zimmer: 1

Einbauküche: Ja

Badezimmer: 1

Bad: Dusche

Fenster: Kunststoff

Objektzustand: gepflegt

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Bedarf

Endenergiebedarf: 65.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: B

Wesentlicher Energieträger: GAS

# OBJEKTBSCHREIBUNG

Highlights auf einen Blick:

- ! Aktuell mieterfrei - sofort nutzbar
- ! Etabliertes Vermietungskonzept im Haus
- ! High-Speed-Internet (1.000 MBit/s Download)
- ! Barrierefreier Zugang durch Fahrstuhl
- ! Umfassendes Sicherheitskonzept

Dieses Apartment bietet eine seltene Gelegenheit in gefragter Berliner Innenstadtlage:

Das Apartment ist aktuell mieterfrei und eignet sich somit sowohl für den sofortigen Eigennutz als auch für Kapitalanleger, die von einem etablierten Vermietungskonzept profitieren möchten.

Insgesamt umfasst das Haus 20 Apartments, von denen 19 Einheiten vermietet sind. Die Apartments erzielen aktuell eine monatliche Miete von rund 1.450 €, wovon ca. 150 € auf Hausgeld inkl. Nebenkosten entfallen. Die stabile Nachfrage unterstreicht die Attraktivität des Konzepts für Investoren.

Herzlich willkommen im Zentrum von Politik und Kultur!

In der Misdroyer Straße 38 befindet sich das Safe House Berlin - ein modernes Apartmenthaus, das urbanes Wohnen, Sicherheit und Service auf hohem Niveau vereint.

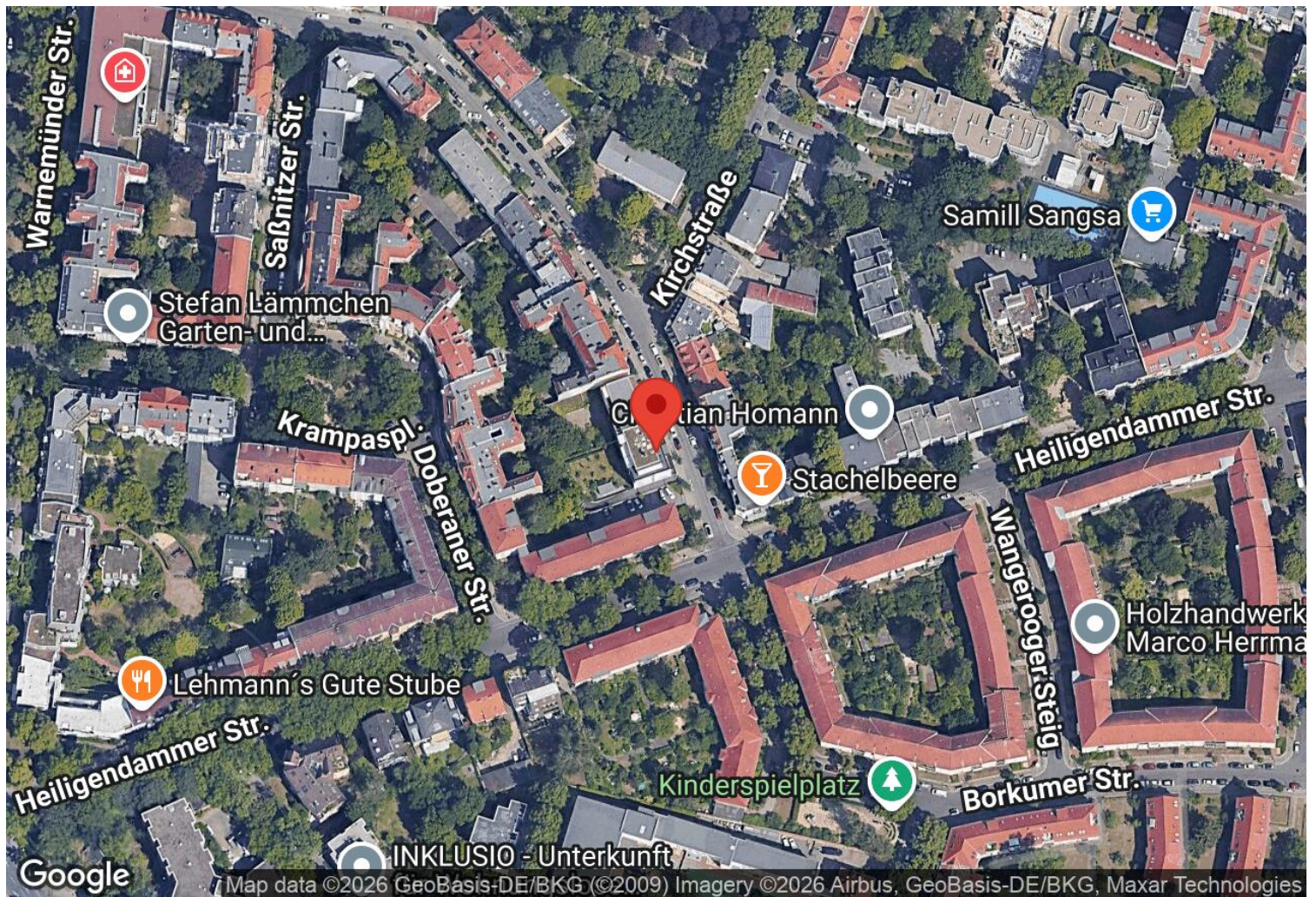
Das Gebäude wurde in den Jahren 2018 und 2019 umfassend kernsaniert und in großen Teilen neu errichtet. Bereits bei der Planung lag der Fokus konsequent auf Sicherheit, Sauberkeit und Komfort - sowohl im als auch um das Gebäude herum. Entstanden ist ein zeitgemäßes Wohnkonzept, das bei Eigennutzern ebenso gefragt ist wie bei Mietern.

Technisch erfüllt das Apartment höchste Anforderungen an modernes Wohnen. Hervorzuheben sind unter anderem das High-Speed-Internet mit bis zu 1.000 MBit/s Download und 50 MBit/s Upload sowie der barrierefreie Zugang durch einen Fahrstuhl.

Die zentrale Lage, die hochwertige Ausstattung sowie das durchdachte Sicherheits- und Servicekonzept machen dieses Apartment zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Berliner Immobilienmarkt.

## OBJEKTDETAILS

- Safe House Berlin mit insgesamt 20 Apartments
- Apartment mit ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Barrierefreier Zugang durch Fahrstuhl
- Balkon zur Straßenseite
- Videoüberwachung im Haus
- Moderne Sicherheitstechnik
- Videogegensprechanlage
- High-Speed-Internet (1.000 MBit/s Download / 50 MBit/s Upload)
- Duschbadezimmer
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Vinylböden
- Gemeinschaftliche Waschmaschine und Trockner im Untergeschoss
- Wöchentliche Reinigung auf Wunsch
- Boxspringbett (ca. 1,40 m × 2,00 m)
- Kleine Wohlfühlcouch
- Tisch mit zwei Stühlen zum Arbeiten oder Entspannen
- Schrank mit integriertem Safe
- Voll ausgestattete Küche mit:
  - Induktionsherd
  - Mikrowelle
  - Backofen
  - Kochausrüstung & Geschirr



### Misdroyer Straße 38, 14199 Berlin / Schmargendorf

Das Apartment liegt in einer besonders grünen und ruhigen Wohnlage an der Grenze von Dahlem und Schmargendorf - einem begehrten Villenviertel Berlins. Die Immobilie ist nur wenige Gehminuten von der U-/S-Bahn-Station Heidelberger Platz entfernt. Dort verkehren die U-Bahnlinie U3 (Richtung Krumme Lanke bzw. Warschauer Straße) sowie die S-Bahnen der Ringbahn (S41/S42) und die S46.

Zusätzlich halten Busse direkt vor der Tür: An der Haltestelle Schmargendorf Kirche halten die Linien 186 und 249, wenige Schritte entfernt an der Haltestelle Berkaer Str./Breite Str. zudem die Linien 110, 186, 249 sowie die Nachtlinie N10. Über die nahe A100-Anschlussstelle Rathaus Steglitz gelangt man schnell ins Stadtzentrum und zur Berliner City-West.

Dank hervorragender ÖPNV-Verbindung ist auch der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) rasch erreichbar. Mit der S-Bahn über S+U Heidelberger Platz und S Südkreuz erreicht man den BER in etwa 27 Minuten. Die Strecke beträgt nur ca. 28 km; mit dem Auto fährt man in rund 24 Minuten zum Airport.

Kultur & Freizeit in der Umgebung:

Die Gegend bietet ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot. Nur wenige Schritte entfernt an der Schloßstraße befindet sich das renommierte Schlosspark Theater (Schloßstr. 48) mit anspruchsvollem Unterhaltungsprogramm. Filmfans finden in unmittelbarer Nähe attraktive Kinos: Etwa das Capitol Dahlem (Gutmuthsstraße 27) und das Bali-Kino in Dahlem (Thielallee 36), ebenso wie das große Cineplex Adria/Titania am südlichen Ende der Schloßstraße. Kulturliebhaber schätzen die Dahlemer Museumsmeile: Hier liegt das Museum Europäischer Kulturen (Arnimallee 25), ehemals Völkerkundemuseum, sowie das Museum für Asiatische Kunst und weitere Sammlungen der Staatlichen Museen. Hinzu kommt die Domäne Dahlem (Königin-Luise-Straße 49) - ein historischer Vierseithof und Freilichtmuseum zur Agrar- und Ernährungskultur. Für Sport und Erholung gibt es in der Nähe u. a. Tennisplätze, Schwimm- und Sportanlagen, außerdem ist das weitläufige Botanische Museum am Königin-Luise-Platz in wenigen Minuten erreichbar.

# SONSTIGES

## Hinweis:

Um Ihnen die Räume voll darstellen zu können, fotografieren wir mit einem Weitwinkelobjektiv. In Verbindung mit dem möblierten Grundriss erhalten Sie einen guten Eindruck von den Raumgrößen.

## Finanzierung:

Unser Finanzierungspartner unterbreitet Ihnen gerne ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. Besonders gilt es bei der aktuellen Zinssituation durch individuelle Darlehensgestaltung die bestmögliche Finanzierung im Einzelfallverfahren zu prüfen.

## Weitere Informationen zur Lage:

### Märkte und Nahversorgung:

Direkt im Kiez laden zweimal wöchentlich Wochenmärkte zum Bummeln und Einkaufen ein: Der Wochenmarkt Charlottenbrunner Straße (Schmargendorf) findet montags und donnerstags von 9-14 Uhr. Ebenfalls dienstags und freitags kann man frische Waren am Wochenmarkt Kolberger Platz (Schmargendorf) kaufen; hier ist jeden Mittwoch bzw. Samstag von 8-14 Uhr Marktbetrieb. Nur wenige Stationen mit dem Bus entfernt liegt der bekannte Fehrbelliner Platz (Charlottenburg) mit einem beliebten Streetfood- und Bio-Wochenmarkt (Di, Do 11-15 Uhr). In den Seitenstraßen finden sich zudem Bäckereien, Apotheken, Cafés und Feinkostläden, die den Alltag komfortabel ergänzen.

## Parks und Grünflächen:

Grünflächen prägen die Umgebung: Gleich gegenüber beginnt der großzügige Messelpark (ca. 4 ha), der sich auf Schmargendorf und Dahlem erstreckt und mit Liegewiesen, altem Baumbestand, kleinem Teich und Spielplatz zum Entspannen einlädt. Nur wenige Gehminuten weiter westlich beginnt der Volkspark Wilmersdorf - Wilmersdorfs größte Parkanlage mit rund 12,3 ha Fläche. Er zieht sich über drei Teilbereiche bis zum Martin-Luther-Platz und bietet große Rasenflächen, Spielplätze und Sportstätten. Nicht zu vergessen ist die Nähe zum Grunewald: Das weitläufige Waldgebiet mit mehreren Seen (u. a. Grunewaldsee, Schlachtensee) befindet sich nur etwa 3-4 km entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Insgesamt zeichnet sich das Quartier durch viel Natur und wohnliches Flair aus - ideal zum Entspannen und Abschalten, aber gleichzeitig stadt- und damit auch investitionsnah.

Die Bilder stammen aus einem baugleichen Apartment. Die Ausstattung ist bis auf den Tisch identisch.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besuch der Immobilie.

Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

## Platz für Ihre Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

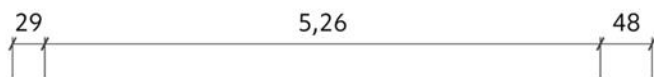
---

---

---

# Safe House Berlin: Freies Apartment für Eigennutzer & Anleger!

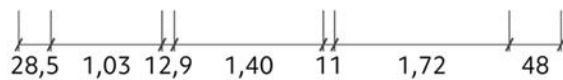
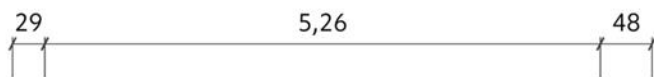
## Grundriss möbliert



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Safe House Berlin: Freies Apartment für Eigennutzer & Anleger!

## Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Tim Grebe**

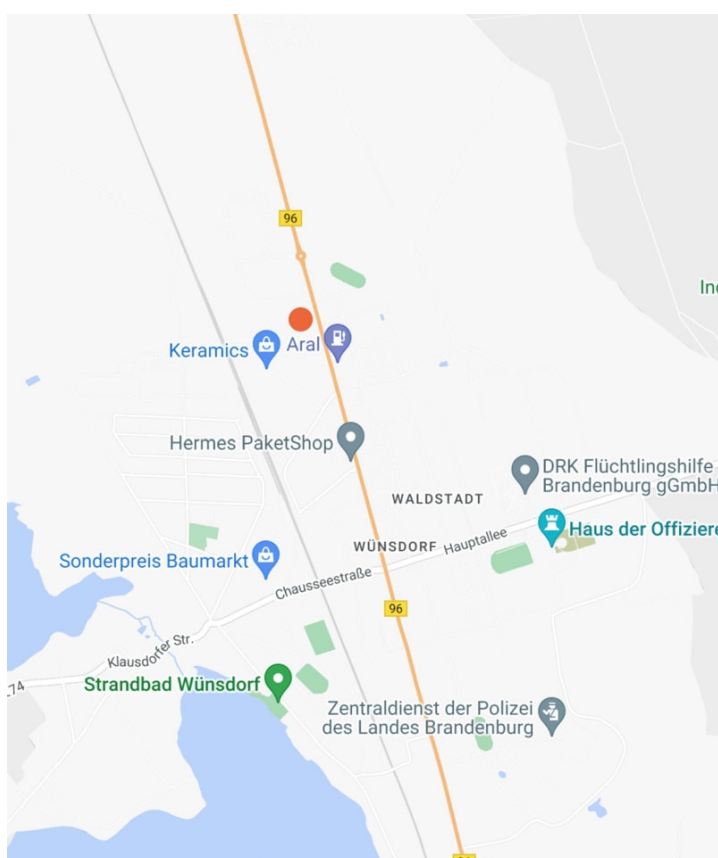
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



## KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 681 485

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017