

Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfrei: Werthaltiges Altbau-Juwel / 2 Süd-Balkone vermietete Kapitalanlage - Prenzlauer Berg



Objekt-Nr. OM-395580

Wohnung

Verkauf: **810.000 €**

Ansprechpartner:
Max Peter

Wichertstr. 69
10439 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,43 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	353 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Investment Property in the Heart of Prenzlauer Berg

111 sqm Historic Apartment with Two Southwest Balconies

Investor Exposé: ohne-makler.net/immobilie/file/1594131/

- For more information in english please contact us -

Großzügige 111 m² Altbau-Juwel mit 2 Süd-Balkonen in gefragter Prenzlauer Berg Lage.

Seit 1998 durchgehend vermietet, derzeit faktisch Ein-Personen-Haushalt (etablierter Jurist).

Sehr gepflegtes Objekt, zuverlässige Mietzahlungen, klare Kommunikation.

Eine provisionsfreie Bestandsinvestition für Kapitalanleger, die auf Substanz, Stabilität und nachhaltige Entwicklung setzen.

Investment-Kennzahlen (IST):

- Kaufpreis: 810.000 €
- Wohnfläche: 111 m²
- Nettokaltmiete: 773,31 € / Monat
- Jahresnettomiete: rd. 9.279 €
- Aktuelle Miethöhe: ca. 6,97 €/m²
- Hausgeld: 353 € / Monat (2025)

Instandhaltungsrücklage der WEG (Stand 12/2024):

ca. 90.123 €

Der Erwerb erfolgt provisionsfrei, wodurch sich die Investitionskosten im Vergleich zu maklergebundenen Angeboten signifikant reduzieren.

Die aktuelle Rendite ist aufgrund der über viele Jahre moderat angepassten Miete überschaubar. Gleichzeitig bietet diese Konstellation eine seltene Kombination aus verlässlicher Mietsituation und erheblich fundiertem Entwicklungspotenzial.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich instand gehalten und modernisiert:

1998: Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen inkl. neuer Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung

2000: Ausbau des Dachgeschosses

2009: Sanierung der Balkone

2014: Sanierung der Kellerdecke

2016: Neugestaltung des Innenhofs

Die Kombination aus gewachsener Altbausubstanz, laufender Instandhaltung und hoher Rücklagenstruktur reduziert das technische Risiko und stärkt die langfristige Werthaltigkeit des Investments.

Mietentwicklung mit nachvollziehbarer Perspektive

Die aktuelle Miethöhe liegt unter dem Mietspiegelniveau vergleichbarer Objekte in guter Lage (ca. 11–12,5 €/m²).

- Kurzfristig ist eine gesetzlich zulässige Mieterhöhung von 15 % möglich.
- Mittelfristig ergibt sich – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – weiteres Anpassungspotenzial.
- Langfristig liegt das marktübliche Niveau in dieser Lage signifikant oberhalb der aktuellen Miete.

Diese Immobilie richtet sich bewusst an Investoren mit mittel- bis langfristigem Horizont, die strukturelle Entwicklung und nachhaltige Wertstabilität höher gewichten als kurzfristige Renditemaximierung.

Ausstattung & Qualität der Einheit

- 3 Zimmer | 111 m² Wohnfläche | 4. Obergeschoss
- Deckenhöhe bis 3,25 m
- Zwei Südwest-Balkone mit Gartenblick
- Originale Holzdielen und Stuckdecken
- Tageslichtbad mit Wanne
- Einbauküche
- Kellerraum
- Gepflegte Eigentümergemeinschaft
- Energieklasse D

Die Wohnung vereint klassische Altbauqualität mit langfristiger Drittverwendungsfähigkeit.

Lage

Prenzlauer Berg zählt seit Jahren zu den wertstabilsten innerstädtischen Wohnlagen Berlins. Die Mikrolage zeichnet sich durch gewachsene Infrastruktur, Grünflächen, Gastronomie und nachhaltige Nachfrage aus.

Vermietbarkeit gilt in diesem Segment langfristig als gesichert.

Fazit

Dieses Altbau-Juwel ist eine strategische Bestandsinvestition in einer der stabilsten innerstädtischen Lagen Deutschlands – mit verlässlicher Mietsituation, solider Substanz und klar belegbarem Entwicklungspotenzial.

Diese Kombination aus Lagequalität, Substanz und langfristigem Entwicklungspotenzial ist in dieser Form nur selten am Markt verfügbar.

Weitere Unterlagen stellen wir bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattung

- 3 Zimmer / 111 m² Wohnfläche im 4. OG

- Baujahr 1911, gepflegter Zustand
- Deckenhöhe bis 3,25 m
- Zwei Südwest-Balkone mit Gartenblick
- Innenhof-Garten
- Originale Holzdielen und Stuckdecken
- Tageslichtbad mit Wanne
- Einbauküche inklusive
- Kellerraum
- Zentralheizung (Gas), Energieklasse D
- Das Gebäude besteht insgesamt aus 34 Wohneinheiten in einem Vorderhaus und zwei Seitenflügeln
- Gepflegte WEG, Protokolle & Rücklagenachweis vorhanden

Instandhaltungen

- 1998 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten und Modernisierungen am Objekt vorgenommen, inklusive des Einbaus einer neuen Zentralheizung und Warmwasserzubereitung via Fernwärme.
- 2000 folgte der Ausbau des Dachgeschosses,
- 2009 erfolgte eine Sanierung der Balkone,
- 2014 die Sanierung der Kellerdecke und
- 2016 schließlich wurde der Hof neugestaltet.

Wirtschaftliche Daten

- Kaufpreis: 810.000 €
- Nettokaltmiete: 773,31 €/Monat (≈ 6,97 €/m²)
- Hausgeld: 353 €/Monat (2025)
- Jahresmiete: rd. 9.279 €

Die Instandhaltungsrücklage ist erfreulicherweise außergewöhnlich hoch, sodass auch große Ausgaben in der Zukunft von Ersparnissen der WEG bezahlt werden können. Zum Jahresende 2024 betrug die Instandhaltungsrücklage etwa 90.123€.

Potenzial & Perspektive

- Erstes Mietanpassungspotenzial: +15 % möglich
- Mietspiegel 2024/2025 (Baujahr 1911, gute Lage): realistisch 11,0–12,5 €/m².
- Aktuell: 6,97 €/m² → ca. 45–55 % unter Vergleichsmiete.
- Kappungsgrenze Berlin: +15 % bereits möglich → nächste Erhöhung ca. +112 €/Monat.
- Innerhalb von 6 Jahren: Steigerung auf ~983 €/Monat.
- Langfristiges Marktpotenzial: 16 €/m² realistisch

-- Langfristig bei Neuvermietung: 1.665–1.890 €/Monat realistisch.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- Kein Denkmalschutz, jedoch Milieuschutzgebiet Pankow
- Instandhaltungsrücklage und WEG-Protokolle auf Anfrage
- Der Energieausweis weist die Klasse D (115,1 kWh/m²a, Gas, Verbrauchsausweis) aus
- Übernahme nach Vereinbarung

Die Wohnung wird im vermieteten Zustand verkauft und eignet sich daher ideal als solide Kapitalanlage.

Für Käufer mit langfristiger Eigennutzungs- oder Nachfolgeperspektive bietet das Objekt zugleich eine attraktive Option:

Nach Eigentumserwerb kann das Mietverhältnis selbstverständlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen fortgeführt oder – bei entsprechender Planung – zu einem späteren Zeitpunkt für eine Eigennutzung geprüft werden.

Der veröffentlichte Kaufpreis von 810.000 € bezieht sich auf den Verkauf mit bestehendem Mietverhältnis.

Der marktgerechte Wert der Wohnung in leerstehendem Zustand liegt deutlich darüber, sodass sich hier langfristig ein wertstabiles und entwicklungsfähiges Investment ergibt.

- Von Privat keine Käuferprovision!

Kontaktanfragen

Bitte beachten Sie, dass lediglich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten zeitnah (ca. 1-2 Tage) beantwortet werden können.

Bei telefonischem Kontakt hinterlassen Sie bitte eine Sprachnachricht mit Namen, Rufnummer und Erreichbarkeit.

Besichtigung

Für eine Besichtigung wird eine tatsächliche Interessenlage, Nachweis der Bonität und eine angemessene Verbindlichkeit vorausgesetzt. Alle Termine werden verbindlich online abgestimmt.

Haftungsausschlüsse

Die Visualisierungen der Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Flächen- und Maßangaben sind ca. Werte. Die Pläne und Größenangaben entstammen den vorliegenden Unterlagen.

Alle Informationen für diese Wohnung sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Der tatsächliche besichtigte Zustand und die Maße bei der Wohnungsübergabe bilden die ausschließliche Vertragsgrundlage.

Lage

Die Wichertstraße liegt im gefragten Helmholtzplatz-Kiez von Prenzlauer Berg, nur wenige Schritte von der Schönhauser Allee entfernt – eine der begehrtesten Mikrolagen Berlins.

- Prenzlauer Berg in Berlins Nordosten ist sicherlich einer der gefragtesten Stadtteile der Hauptstadt.
- Schicke Altbauten, hippe Restaurants, Cafés und Bars sowie diverse Parks und Grünflächen prägen das Bild des innerstädtischen Viertels.
- Dazu kommt eine ausgezeichnete Infrastruktur.
- Auch kulturell bietet diese Gegend so viele Möglichkeiten wie kein anderer Bezirk der Stadt.
- Egal ob Impro-Comedy, Theater oder Show: Zwei fußläufig erreichbare Kinos, etliche Kleinkunsth Bühnen, Ausstellungen und Galerien bieten Unterhaltungsvielfalt und Abwechslung.
- Bildungseinrichtungen jeglicher Fachrichtungen und Stufen, sowie Zentren der medizinischen Versorgung sind natürlich ebenso vorhanden.
- Die Wohnung liegt ganz in der Nähe des Helmholtzplatzes.
- Die Wochenmärkte dort und am Kollwitzplatz sind besonders beliebt und erreichbar über satt begrünte Straßen durch den Kiez.
- In der direkten Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister.
- Zur beliebten Kastanienallee ist es kaum zehn Minuten zu Fuß.
- Über Straßenbahn sowie S- und U-Bahn ist die Immobilie hervorragend an die Berliner City angebunden. Anbindung ÖPNV: Zug, S-Bahn, U-Bahn, Tram | Schönhauser Allee (ca. 2 Gehminuten)

Beschreibung

Die repräsentative Wohnung befindet sich im Prenzlauer Berg, mitten im szenigen Helmholtz Kiez, einem der begehrtesten und charmantesten Wohngegenden mit wunderschönen Altbauten, Cafés, Bars, Restaurants und Parks mit vielen jungen Familien aus aller Welt. Der Prenzlauer Berg ist das größte Gründerzeit-Altbaugelbiet Deutschlands. Der Stadtteil zeichnet sich durch malerische Plätze und Straßenzüge aus. Hier ist wirklich alles direkt vor Ihrer Haustüre möglich: Ob der Spaziergang im Park, der Cappuccino im Lieblingscafé, das Bierchen in der Szene-Kneipe, das Einkaufen im Bioladen oder das Abendessen beim Italiener nebenan. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungszentren sind fußläufig erreichbar. Ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt, befindet sich der Bahnhof ‚Berlin Schönhauser Allee‘. Von dort aus sind Sie im Nu am Alexanderplatz oder Potsdamer Platz. Ein Geheimtipp für Kinder ist das Puppentheater Felicio, welches nur 300 Meter entfernt ist. In unmittelbarer Nähe gibt es weiterhin den Arnimplatz, den Humannplatz und den Helmholtz Platz. In weniger als 5 Minuten Fußweg erreicht man auch die Schönhauser Allee Arcaden, wo alle Dinge des täglichen Lebens erhältlich sind. Für das Joggen im Park, Spaziergänge oder ein Picknick sind auch der Falkplatz und der Mauerpark in direkter Umgebung. Gleichzeitig sucht die Anbindung ins Stadtzentrum seinesgleichen, denn in 12 Minuten ist man mit der U2 am Alexanderplatz, und auch die Ringbahnstation Schönhauser Allee ist nur einen Steinwurf entfernt. Zudem kann man mit dem Fahrrad den gut ausgebauten Fahrradweg die Schönhauser Allee entlang in kurzer Zeit den Hackeschen Markt und die Museumsinsel erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haussicht von Strasse

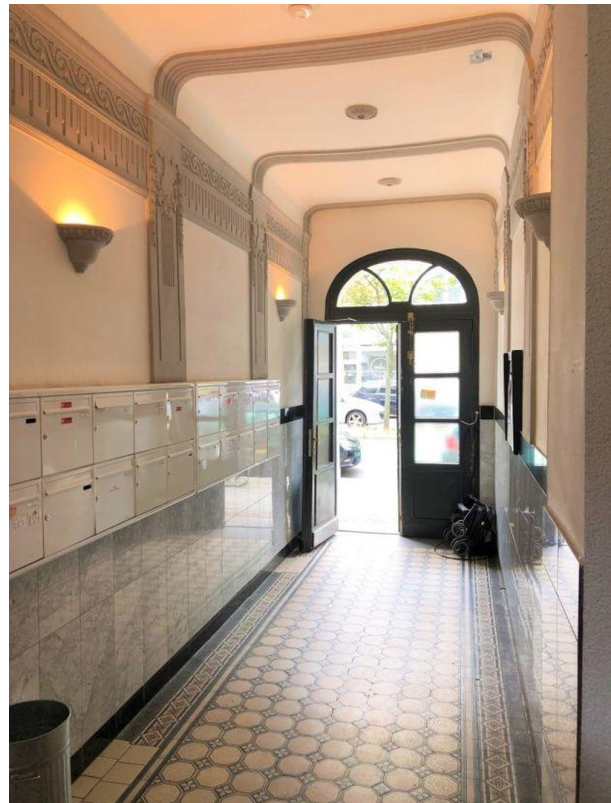
Exposé - Galerie



Haussicht von unten Zoom



Haussicht von unten



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingangstür



Wohnzimmer 02

Exposé - Galerie



Schlafzimmer #01

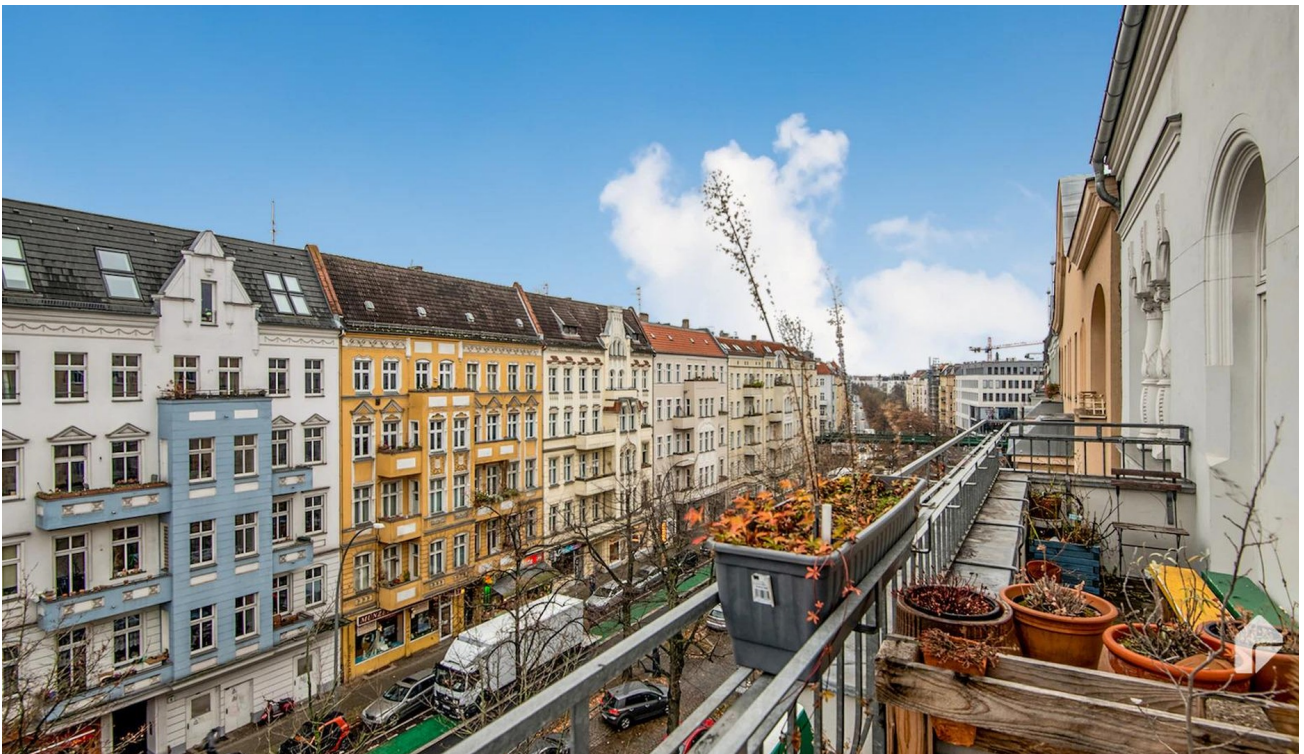


Schlafzimmer #02

Exposé - Galerie



Stuckelemente



Aussenbalkon SW

Exposé - Galerie



Aussenbalkon SW



Aussenbalkon SO

Exposé - Galerie



Küche 01



Küche 02

Exposé - Galerie



Bad 01



Bad 02

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

Exposé - Galerie

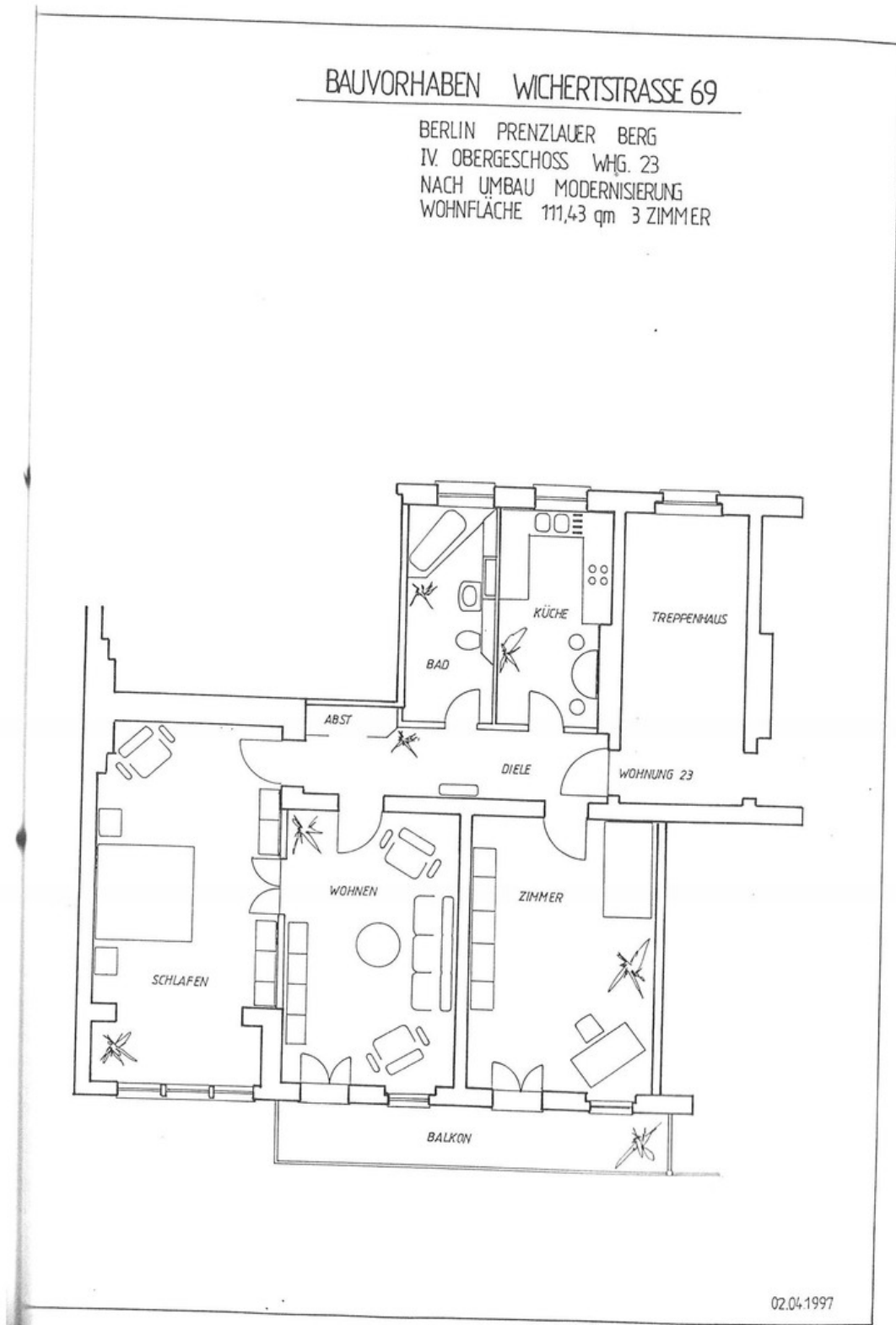


Innenhof v. oben



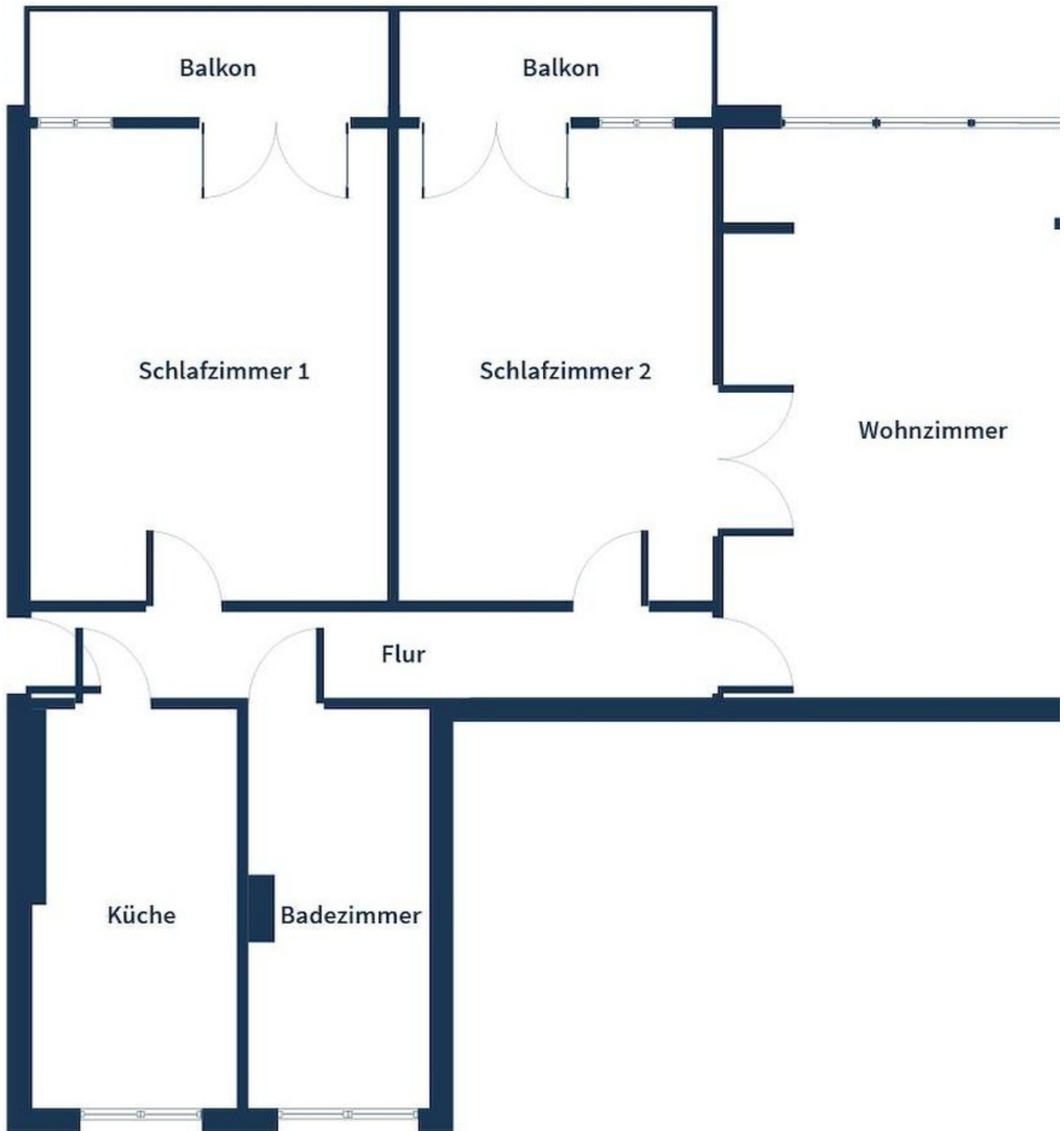
Fahrradständer

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kopie

Exposé - Grundrisse



Grundriss Schematisch

Exposé - Anhänge

1. 2018-07-14 Energieausweis_Kalo
2. 2026-02-15 INVESTOR_FACTSHEET_
3. 2026-02-15 INVESTOREN-Datenbla

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: **14.07.2018**

1

Gebäude	094224 / 00		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Wichertstr. 69; 10439 Berlin		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1911		
Baujahr Anlagentechnik	1998 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	34		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2729,88 m ²		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung / (Änderung/Modernisierung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges(freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Matthias Lahann
Dipl. Ing. (FH) Maschinenbau
Gebäudeenergieberater HWK
Kalorimeta AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

15.07.2008

Datum



Unterschrift

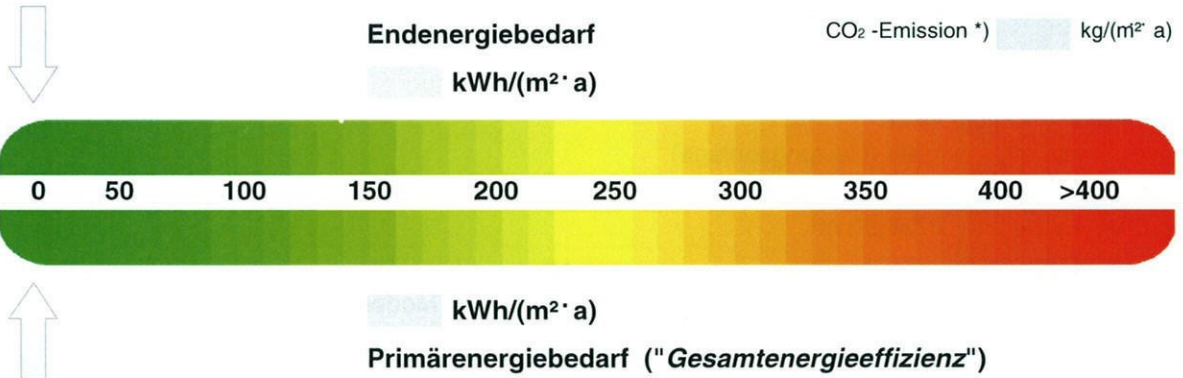
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 094224 / 00

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV **)

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
EnEV-Anforderungswert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_{T}' $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
EnEV-Anforderungswert H_{T}' $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$			Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ***)	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

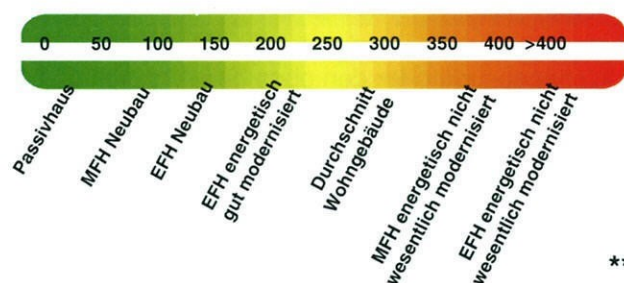
Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



****)

Erläuterungen zum Verfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs- werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

*) freiwillige Angabe

**) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

***) ggf. einschließlich Kühlung

****) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 094224 / 00

3

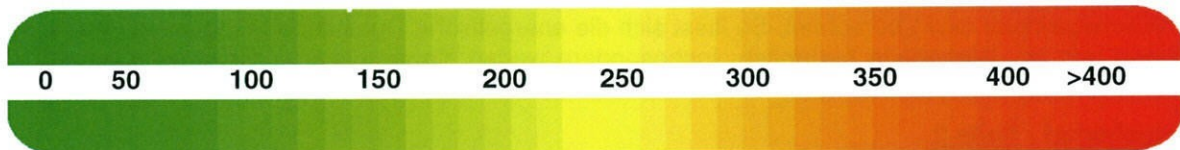
Energieverbrauchskennwert Wichertstr. 69; 10439 Berlin

15.07.2008



Dieses Gebäude:

99,1 kWh/(m²·a)



Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

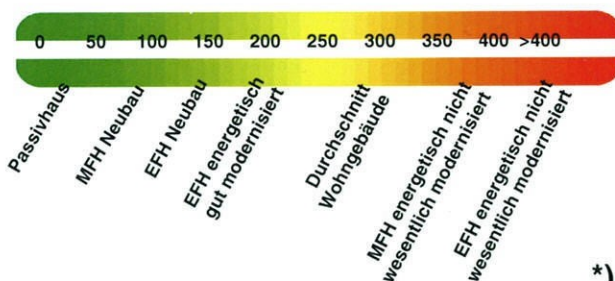
Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoff- menge (kWh)	Anteil Warm- wasser (kWh)	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	01.01.2005	31.12.2005	232965,0	84577,9	1,09	61,7	32,3	94,0
Fernwärme	01.01.2006	31.12.2006	247858,0	73289,0	1,14	76,0	28,0	103,9
Fernwärme	01.01.2007	31.12.2007	226861,0	76315,1	1,22	70,1	29,1	99,2
Durchschnitt:								99,1

Durchschnitt: 99,1

Vergleichswerte Endenergiebedarf



*)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

*) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte des Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert - Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und / oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

INVESTOR FACTSHEET

INVESTOR FACTSHEET

Wichertstraße 69 · 10439 Berlin · Helmholtz District

PROPERTY OVERVIEW

Feature	Description
Type	3-room historic apartment (1911 Art Nouveau building)
Size	111 sqm
Floor	4th floor
Highlights	Two southwest balconies, original stucco, hardwood floors
Condition	Well maintained, renovated 1998
HOA fee	€353 / month
Status	Long-term tenant (single professional occupant)
Transaction	Direct from owner – no brokerage fee

INVESTMENT FRAMEWORK

Item	Amount
Purchase Price	€810,000
Price per sqm	approx. €7,300
Total Capital incl. Closing	€874,800

Entry into one of Berlin's most supply-constrained and resilient micro-locations.

RENT STRUCTURE & UPSIDE

Scenario	Annual Rent	Gross Yield
Current	€9,280	1.15 %

Scenario	Annual Rent	Gross Yield
+15 % Adjustment	€10,672	1.32 %
Market Level (16–18 €/sqm)	€21,300–23,900	2.6–3.0 %

The current rent remains below prevailing market levels for comparable historic apartments in this micro-location.

Substantial rental reversion potential exists over time.

STRATEGIC POSITIONING

This is not a high-cash-flow asset.

It is a **core European metropolitan property investment**.

- Prime residential district (Helmholtz / Prenzlauer Berg)
- Persistent international demand
- Limited new supply
- High owner-occupier appeal
- Exit flexibility via long-term own-use option

VALUE DEVELOPMENT OUTLOOK

Scenario	10-Year Projection	Value Potential
2 % p.a. (conservative)	~€987,000	+€177,000
3 % p.a. (market aligned)	~€1,089,000	+€279,000

Long-term total return potential of approx. **3–4 % p.a.**, driven by:

- Prime location appreciation
- Rental reversion
- Structural demand imbalance
- Euro-denominated hard asset protection

WHY BERLIN – WHY THIS ASSET?

- ✓ Stable EU legal framework
- ✓ Strong domestic and international demand
- ✓ Tangible, inflation-resistant asset

- ✓ Entry price below €7,500 / sqm in prime micro-location
 - ✓ Long-term portfolio stabiliser
-

INVESTMENT THESIS

A rare opportunity to secure a **historic Altbau apartment in Berlin's Helmholtz district** — combining:

- Architectural character
- Capital preservation
- Rental upside
- Strategic exit optionality

Prime location. Structural demand. Long-term value.

INVESTOREN-FACTSHEET

INVESTOREN-FACTSHEET

Wichertstraße 69 · 10439 Berlin · Helmholtz-Kiez

OBJEKTÜBERBLICK

Merkmal	Beschreibung
Objektart	3-Zimmer-Altbauwohnung (Jugendstil, Baujahr 1911)
Wohnfläche	111 m ²
Etage	4. Obergeschoss
Ausstattung	Zwei Südwest-Balkone, Stuck, Holzdielen, Einbauküche, Keller
Hausgeld	353 € / Monat
Status	Langfristig vermietet (solide Einzelperson)
Angebot	provisionsfrei vom Eigentümer

INVESTITIONSRAHMEN

Position	Betrag
Kaufpreis	810.000 €
Preis pro m ²	ca. 7.300 €
Gesamtinvestition inkl. NK	874.800 €

Eintritt in eine der wertstabilsten Mikrolagen Deutschlands.

ERTRAG & RESERVE

Szenario	Jahresmiete	Bruttorendite
IST	9.280 €	1,15 %
+15 % Anpassung	10.672 €	1,32 %

Szenario	Jahresmiete	Bruttorendite
Marktmiete 16–18 €/m ²	21.300–23.900 €	2,6–3,0 %

Die aktuelle Miete liegt deutlich unter dem Marktniveau.

Reale Mietreserve vorhanden.

STRATEGISCHE POSITIONIERUNG

Diese Wohnung ist kein spekulatives Renditeobjekt.

Sie ist ein **Core-Asset in A-Mikrolage**.

- Helmholtz-Kiez: dauerhaft nachfragegetrieben
- Sehr begrenztes Angebot vergleichbarer Altbauten
- Substanzstarke Bauqualität (1911)
- Zwei Südwest-Balkone – seltene Konfiguration
- Eigennutzungsoption als strategischer Exit

WERTENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Szenario	10 Jahre	Wertpotenzial
2 % p.a. (konservativ)	~987.000 €	+177.000 €
3 % p.a. (marktkonform)	~1.089.000 €	+279.000 €

Langfristige Gesamtrenditepotenziale von 3–4 % p.a. realistisch – ohne Spekulation.

WARUM DIESES OBJEKT?

- ✓ Einstieg in A-Mikrolage unter 7.500 €/m²
- ✓ Stabiler, informierter Mieter
- ✓ Mietreserve von über 100 % perspektivisch
- ✓ Inflationsgeschützter Sachwert
- ✓ Eigennutzungsfähigkeit (langfristig)
- ✓ Provisionsfrei

FAZIT

Ein strategisches Investment für Anleger, die:

- Vermögen sichern statt spekulieren
- Lagequalität über kurzfristige Rendite stellen
- Substanz statt Zyklis suchen
- Perspektive statt Schnellgewinn bevorzugen

Altbau. A-Lage. Reserve. Exit-Option.